

신속 통합 기획 2.0

정비사업
인·허가 단축
공정관리
매뉴얼

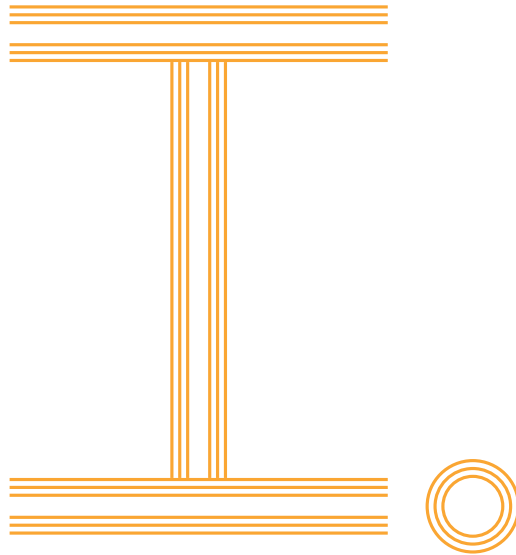
신속통합기획 2.0

신속통합 공정관리 기회 2.0

정비사업
인·허가 단축
공정관리
매뉴얼

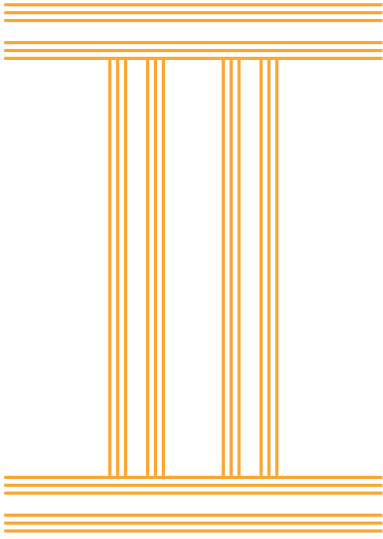
신속통합기회 2.0

Contents



매뉴얼 활용방법

- 08.. 매뉴얼 작성 배경 및 목적
- 09.. 매뉴얼 구성 및 활용방법
- 11.. 인·허가 지연 제로(Zero)를 위한 전략



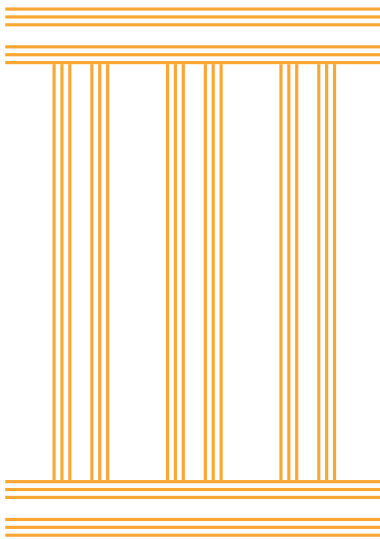
사업 단계별 프로세스

- 14.. 단계별 추진절차 총괄표
- 16.. Part 1. 정비구역 지정에서 조합설립까지
- 40.. Part 2. 사업시행계획인가에서 관리처분계획인가까지
- 68.. Part 3. 이주에서 분양, 착공까지

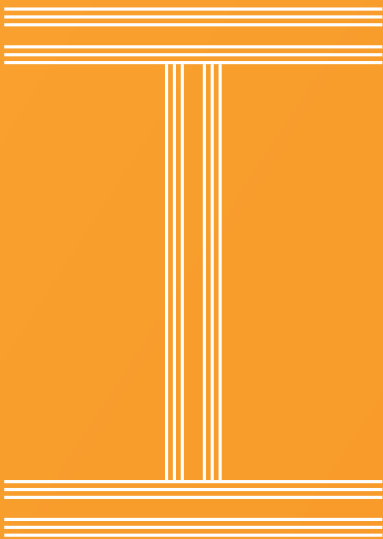


부록

- 82.. Part 1. 공공지원 규정(기준)
- 84.. Part 2. 공정관리계획서



매뉴얼 변경요청 화용법



08.. 매뉴얼 작성 배경 및 목적

09.. 매뉴얼 구성 및 활용방법

11.. 인·허가 지연 제로(Zero)를 위한 전략



1 매뉴얼 작성 배경 및 목적

정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」이라는 절차법에 근거하며, 그 어떤 사업보다 '토지등소유자의 의사결정'이 중요합니다. 하지만 복잡한 행정절차와 잦은 규제 변경으로 인해, 현장에서는 불필요한 대기 시간이 발생하고 사업이 지연되는 경우가 많습니다. 사업지연은 분담금 증가로 이어지므로, 이를 미연에 방지하는 것이 사업 성공의 핵심입니다.

이 매뉴얼은 법령을 단순히 나열한 이론서가 아닙니다. 정비사업의 성공적인 완료를 위해 실무에서 즉시 활용할 수 있는 '공정관리 노하우'를 담은 전략 문서입니다.

실전 중심

법적인 요건을 충족하면서도 가장 빠르게 절차를 이행하는 방법을 제시합니다.

지연 방지

단계별 사전 준비 및 병행 수행 전략을 통해 인·허가 지연 리스크를 최소화하는 것을 목표로 합니다.

그간 많은 기관들이 발행한 매뉴얼이 '법규 준수'에 초점을 맞췄다면, 본 매뉴얼은 '사업 기간 단축'에 집중했습니다. 기존 정비사업 관련 매뉴얼은 각 사업 절차를 순서대로 설명하지만, 본 매뉴얼은 사업기간을 단축하는 구체적인 방법을 안내합니다.

신속통합기획 2.0에는 정비사업 전 단계 표준처리기한제를 기존 구역지정 단계에서 사업추진 모든 단계로 확대, 각종 행정절차를 통합해 불필요한 시간낭비를 줄이고 단계별 처리시한이 늘어지지 않도록 모니터링을 강화하는 방안을 수립 중에 있습니다. 이를 통해 재개발·재건축 기간을 평균 18.6개월에서 12년으로 6년6개월을 앞당길 수 있도록 정비사업 인·허가 단축 공정관리 매뉴얼을 작성하고 배포하게 되었습니다.

2 매뉴얼 구성 및 활용방법

II. 사업 단계별 프로세스부터 각 단계별로 효율적이고 합리적인 업무 수행 방법을 다룹니다.

매뉴얼 활용 및 보는 방법

각 단계별 절차 번호 1-1, 1-2 등의 번호 체계로 절차의 흐름과 표준처리기한을 파악하고, 각 단계별 사전준비, 병행처리 등 연관성을 파악할 수 있습니다.

활용 주체

조합 측면과 공공(자치구/서울시) 측면에서 각각 해야 할 역할을 참고하여 활용합니다.

본 매뉴얼은 정비사업의 인·허가 기간 단축을 목표로, 민간(조합)과 공공(시·구)이 상호 협력적인 역할을 할 수 있도록 각 주체별 역할, 준비 사항을 안내하였습니다. 각 주체는 아래의 핵심 역할을 참고하여 본 가이드라인을 적극 활용하시기 바랍니다.

조합(시행자) 측면

주도적인 공정 관리와 리스크 선제 대응

조합 및 정비사업 전문관리업자, 설계자 등 용역사는 사업의 주체로서 수동적인 행정 처리를 기다리는 관행에서 벗어나, 본 매뉴얼을 '선제적 일정 관리 지침서'로 활용해야 합니다. 핵심 공정을 파악함으로써 매뉴얼에 제시된 사전, 병행 수행 가능 항목을 사전에 숙지하여 전체 일정계획을 수립합니다.

공공(자치구/서울시) 측면

신속한 행정 지원과 부서 간 조율

인허가권자인 서울시와 각 자치구 담당 부서는 본 매뉴얼을 공정 관리 뿐만 아니라 '행정절차 합리화 가이드'로 활용하여 불필요한 사업 지연을 방지해야 합니다. 법적 테두리 안에서 조합에 적용 가능한 절차를 적극 안내하고 유관 부서와의 협의를 주도합니다.

구분	처리기한	공정*	비고	단계별 세부 절차		
정비구역 지정	2년	6개	기존 관리	1-1	후보자 선정 및 정비계획 용역 보조금 지급	10일
				1-2	정비계획수립 용역사 선정	90일
				1-3	정비계획(안) 수립	330일
				1-4	공람 공고 등 입안 절차	60일
				1-5	도시계획위원회 심의	90일
				1-6	정비구역 지정·고시	90일
조합 설립	1년	4개	확대 시행	2A-1	공공지원 보조금 지급	20일
				2A-2	정비사업 전문관리업체 선정	75일
				2A-3	추진위원회 구성 절차	270일
				2A-4	조합설립 절차	
				2B-1	공공지원 보조금 지급	20일
				2B-2	정비사업 전문관리업체 선정	75일
2B-3	조합직접설립 절차	270일				
사업시행계획인가	1년 7개월	5개	확대 시행	3-1	통합심의 준비 및 신청	360일
				3-2	통합심의위원회 심의	40일
				3-3	사업시행계획서 작성	70일
				3-4	사업시행계획인가 신청 및 관련 행정절차	90일
				3-5	사업시행계획인가 신청 및 고시	20일
관리처분계획인가	1년 9개월	6개	확대 시행	4-1	감정 평가	120일
				4-2	조합원 분양 공고 및 신청	120일
				4-3	관리처분계획 수립	90일
				4-4	관리처분계획인가 신청 및 관련 행정절차	120일
				4-5	타당성 검증	60일
				4-6	관리처분계획인가 및 고시	120일
이주 및 해체	1년 8개월	4개	확대 시행	5-1	부동산 금융(PF) 조달	병행
				5-2	토지등소유자 및 세입자 이주	440일
				5-3	해체심의 및 해체 공사	60일
				5-4	굴토 및 구조 심의	110일
착공 및 준공	4년	3개	확대 시행	6-1	착공 신고	30일
				6-2	일반 분양	1430일
				6-3	준공인가 신청 및 공사완료 고시	

※ 위에 제시된 표준처리기한을 기준으로 각 조합은 구역 실정에 맞는 공정관리계획을 수립해야 함. 공정관리계획서상 세부공정은 부록 2장 참조.

3 인·허가 지연 제로(Zero)를 위한 전략

가장 중요한 사항으로, “행정절차의 사전준비·병행이행”이 필수적입니다. 순차적으로 진행하던 업무를 법적 허용 범위 내에서 사전에 준비하거나 병행하여 절대 사업시행기간을 단축합니다.

지연 사례 1



감정 평가 시기 지연

조합이 자치구에 '사업시행계획인가 고시 전'에 감정평가법인 선정 절차 개시를 요청하였으나 자치구가 거절 (사유 : 법적으로 사업시행계획인가 고시일이 감정평가의 기준일이 되기 때문)

→ **감정평가법인 선정절차는 사업시행계획인가 고시일 이전에 선정하여, 해당 고시일을 기준으로 감정평가 시행 가능**

지연 사례 2



필수 서류 누락

사업시행계획인가 신청 시 필수 첨부 서류인 '세입자 명부' 작성을 위해, 신청 전에 국토교통부에 전산검색을 의뢰했어야 하나 이를 누락함

→ **자치구에 인가 신청서 제출 후 서류 보완이 필요해 인가가 지연됨 선행되어야 할 행정 협의(전산 의뢰 등)를 인가 신청 전에 미리 완료**

지연 사례 3



병행가능 절차 미이행

주민열람공고 완료 후 구의회 의견청취로 2~3개월 기간 소요

→ **주민열람공고시 구의회 의견청취 병행 진행 가능**

지연 사례 4



병행가능 절차 미이행

문화재 조사로 착공지연

→ **문화재 조사 완료된 일부 구역부터 착공 병행**

지연 사례 5

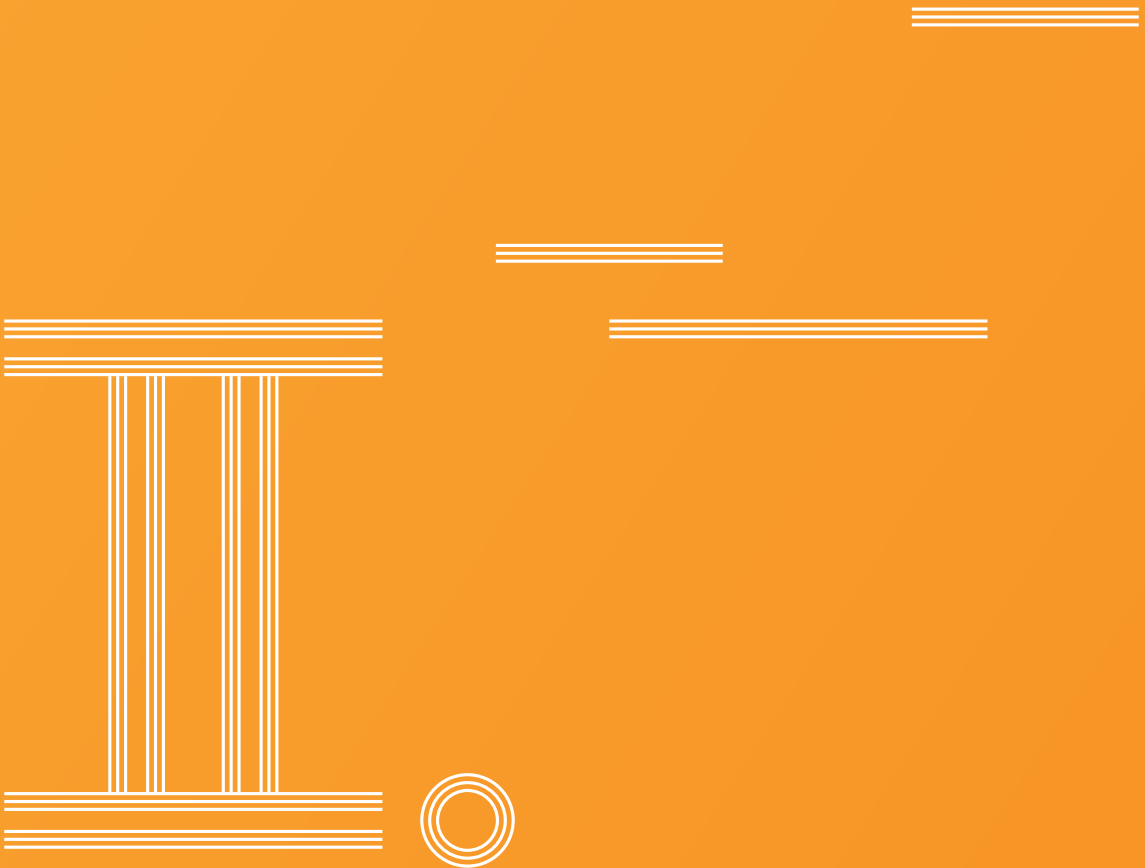


기관간 의견협의 지연

구역지정(신속통합기획) 관련 부서 협의 시 기부채납 시설 관련 기관간 입장차이로 지연

→ **기관통합회의의 통하여 적극적 해결하여 계획 반영하여 심의 상정 가능**

사업 단계별 프로세스



14.. 단계별 추진절차 총괄표

16.. Part 1. 정비구역 지정에서 조합설립까지

40.. Part 2. 사업시행계획인가에서 관리처분계획인가까지

68.. Part 3. 이주에서 분양, 착공까지



단계별 추진절차 총괄표



1-6
정비구역
지정·고시

2A-4
조합설립 절차

조합설립인가
신청 및 인가

3-3
사업시행계획서
작성

3-4
사업시행계획인가
신청 및 관련
행정절차

3-5
사업시행계획인가
및 고시

4-2
조합원
분양 공고 및
신청

4-3
관리처분계획
수립

4-4
관리처분계획인가
신청 및 관련
행정절차

4-5
타당성
검증

4-6
관리처분계획인가
및 고시

이주
및
해체

5-1
부동산
금융(PF)
조달

5-2
토지등소유자
및 세입자 이주

5-3
해체심의 및
해체공사

5-4
굴토 및
구조 심의

착공
및
준공

6-1
착공
신고

6-2
일반
분양

6-3
준공인가
신청 및
공사완료 고시

Part

1



정비구역 지정에서 조합설립까지

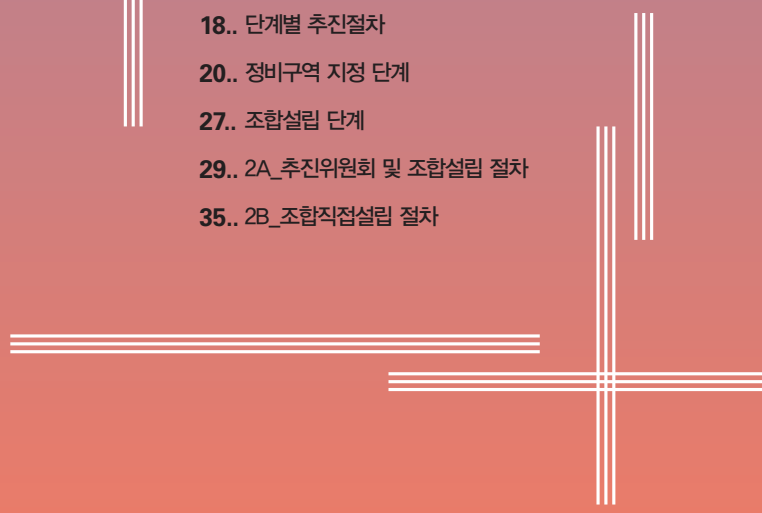
18.. 단계별 추진절차

20.. 정비구역 지정 단계

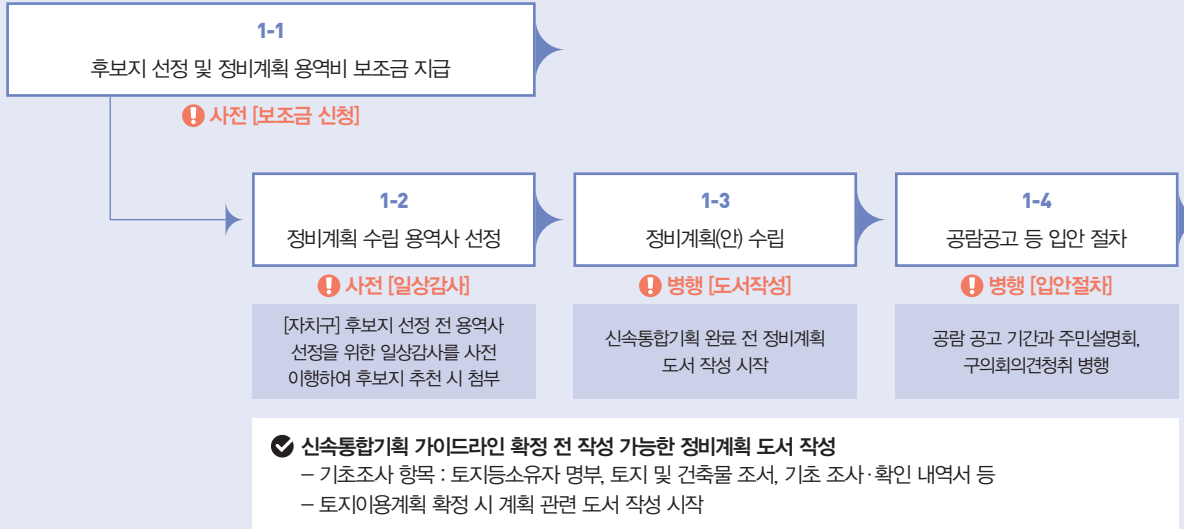
27.. 조합설립 단계

29.. 2A_추진위원회 및 조합설립 절차

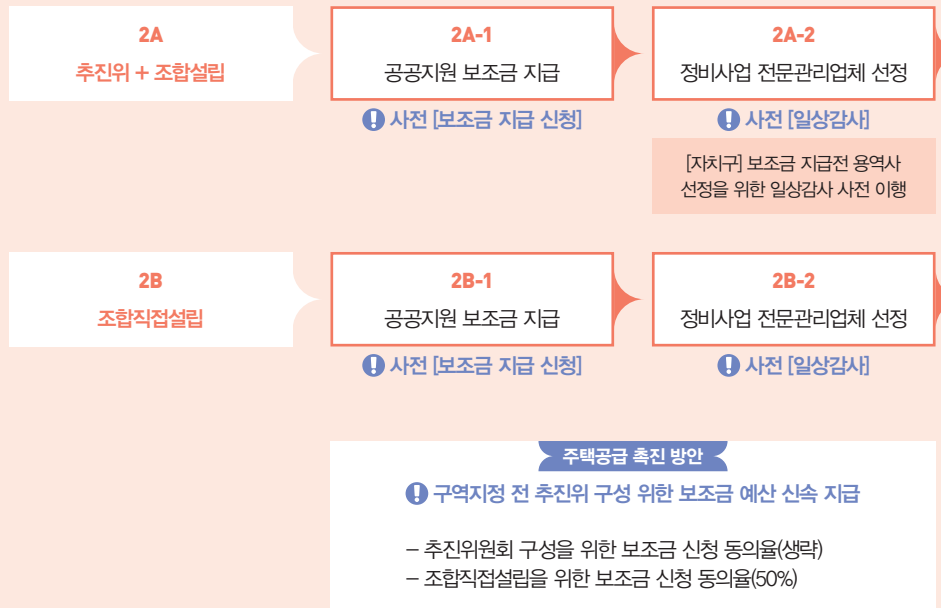
35.. 2B_조합직접설립 절차



1. 정비구역 지정 단계_ 총 2년 (재개발 기준, 재건축은 1-1, 1-2 생략)



2. 조합설립 단계_ 총 1년



1-5
도시계획위원회 심의

1-6
정비구역 지정·고시

❗ 사전 [조치계획 작성 등]

- 심의 완료 후 조치계획 수립 즉시 시작(수정가결사항 보도자료 통해 공개)
- 불필요한 재공람 지양(최초 주민공람 대비 수정가결된 사항이 “경미한 변경” 범위를 벗어나는 경우에만 재공람)
- * 법제처 법령해석 사례 안건번호 22-0869 참조

2A-3
추진위원회 구성 절차

❗ 병행 [정비계획 수립]

- ✔ 전자적의결(전자투표, 온라인총회, 전자동의서)로 비용절감, 기간단축 [전자투표등업무시행가이드라인] *(25. 06. 시행) 참조

2B-3
조합직접설립 절차

2A-4
조합설립 절차

조합설립인가 신청 및 인가

❗ 정비구역 지정고시 후 조합설립인가 신청 가능

[자치구] 조합설립인가 신청 전 동의서 사전 검토 병행

[조합 → 자치구] 조합설립인가 전 회계감사 요청

1-1 후보지 선정 및 정비계획 용역 보조금 지급

구 시 10일

서울시는 수시 신속통합기획 재개발 후보지 공모를 통해 ‘도시 및 주거환경정비법’ 제13조의2에 따라 입안 요청된 지역에 대하여 노후도 등 정비계획 입안을 위한 법적 요건 충족 여부, 사업의 시급성, 사업 추진에 대한 토지등소유자 의사 및 사업 실현성 등을 종합적으로 평가해 재개발 후보지를 선정하고 있습니다.

후보자 선정 신청을 위한 주민의 입안 요청 방법은 ‘서울시 정비사업 정보몽땅’의 자료실 메뉴에서 확인할 수 있습니다.

주민이 토지등소유자 30% 이상의 동의를 받아 자치구로 입안 요청을 하면, 자치구는 요청에 대한 사전 검토를 거쳐 재개발 추진이 적합하다고 판단하여 서울시로 재개발 후보지 선정 추천을 하게 됩니다. 서울시 선정위원회를 통해 재개발 후보지로 최종 선정된 지역에 대해서는 서울시에서 자치구로 ‘공공 정비계획 수립을 위한 용역 보조금’을 지급하는데, 이 보조금이 빨리 지급될수록 자치구의 용역 발주가 빨라지고 그만큼 정비계획 수립 착수가 빨라질 수 있습니다.

사전준비 보조금 신청

자치구에서는 서울시로 재개발 후보지 추천 요청을 할 때, 해당 지역에 대한 공공 정비계획 수립 용역비를 산출하고 이에 근거하여 시비 보조금 신청을 함께해야 합니다. 공공 정비계획 수립 용역비 산출 기준은 ‘국토계획 표준품셈’을 따르며, 시비 보조금은 구비와 5:5 매칭이므로 당해 연도 공공 정비계획 수립 수요를 이전 연도에 가능한 정확히 파악해 구 예산에 반영해 놓아야 합니다. 만약 자치구 예산 조기 소진 등으로 인해 매칭 구비가 확보되지 않은 경우에는 시비(50%)를 우선 교부받아 차수 계약 등의 방식으로 용역 계약을 체결하여 공공 정비계획 수립이 지연되지 않도록 조치합니다.

세부 절차

주요업무	내용	주체
입안 요청(후보자 접수)	토지등소유자(토지등소유자 30% 이상 동의)	토지등소유자 → 자치구
법정요건 검토	법정요건, 정비기본계획과의 부합성, 기반시설 확보 가능성 등을 검토	자치구
후보자 선정위원회 심의 신청 및 보조금 신청	신속통합기획 후보지 추천 및 보조금 지급 신청 선정위원회를 통해 최종 후보지로 선정	자치구 → 서울시
선정결과 공고 및 통보	홈페이지 공고	서울시 → 자치구 통보
보조금 교부	선정결과 통보 이후 일주일 이내	서울시

1-2 정비계획 수립 용역사 선정

구 90일

정비계획 수립 용역사 선정은 정비구역 지정 절차를 신속하게 진행하기 위한 필수 행정단계로, 자치구가 계획 수립을 위한 외부 용역을 계약하는 과정입니다. 이 단계가 지연되면 이후 신속통합기획 절차가 전체적으로 지연되기 때문에, 자치구가 초기부터 절차를 철저히 준비하는 것이 중요합니다.

사전준비

용역사 선정을 위한 일상감사

특히 서울시의 보조금 교부가 이루어지기 전, 자치구는 용역사 선정에 필요한 '일상감사'를 사전에 이행하여, 보조금이 교부되는 즉시 입찰 및 계약을 진행할 수 있도록 준비해야 합니다.

용역사 선정은 관련 법령에 따라 공정하게 추진해야 하며, 자치구는 선정계획 수립, 입찰 수행, 계약 체결 등 내부 행정절차를 미리 점검해 절차 진행에 차질이 없도록 관리해야 합니다. 이 단계가 적시에 마무리되면 이후 정비계획 작성 및 입안 절차에 즉시 착수할 수 있어 전체 정비구역 지정기간을 안정적으로 단축할 수 있습니다.

세부 절차

주요업무	내용	주체
도시계획업체 선정 발주준비	방침, 일상감사, 공고문작성 등 준비	자치구
입찰공고	사전규격(5일), 공고(20일) 및 개찰 ※ 공고기한은 추정가격에 따라 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제35조에 따름	
용역업체 선정·계약	제안서 평가 및 선정, 계약 체결	
용역착수 보고	용역계약 후 7일 이내	

1-3 정비계획(안) 수립

구 시 330일

정비계획 수립 단계는 정비구역 지정의 핵심 과정으로 정비구역의 경계, 기반시설, 밀도, 건축계획의 기본 틀 등 핵심 요소를 실제 도면과 계획서로 정리하는 과정입니다. 서울시는 '신속통합기획' 도입을 통해 정비구역 지정 기간을 획기적으로 단축하였습니다. 신속통합기획은 기존의 민간 주도 방식과 달리, 공공(서울시·자치구)이 초기부터 주도적으로 참여하여 사업의 방향성을 담은 '정비계획 가이드라인'을 먼저 제시하는 것이 가장 큰 특징입니다.

이후 확정된 가이드라인을 기반으로 구체적인 정비계획(안)을 수립하게 되므로, 계획 수립 과정에서의 시행착오를 줄이고 인허가 기간을 획기적으로 단축할 수 있습니다. 신속통합기획 과정에서 도시, 건축, 교통 등 분야별 검토가 통합적으로 이루어져 정비구역의 범위, 밀도 및 높이, 기반시설 계획 등 핵심 요소가 조기에 정리됩니다. 또한, 토지등소유자 의견과 자치구의 요구사항이 계획 수립 초기 단계인 가이드라인 작성 시점부터 조정·반영되므로, 향후 공람 및 심의 단계에서 쟁점이 발생할 가능성을 최소화할 수 있습니다.

정비사업의 주체는 주인이지만, 용적률 인센티브 등을 제공받아 기존 주민들을 위한 주택 뿐 아니라 일반시민을 위한 주택도 공급하고, 노후된 도시를 미래세대를 위해 정비한다는 점에서 "공익적" 성격을 띠니다. 이 때문에 정비계획 입안권자인 자치구는 사업성 뿐만 아니라 공공성이 확보될 수 있도록 서울시, 주민과 원활히 소통해야 합니다

병행 이행 신속통합기획 가이드라인 확정 전부터 정비계획 도서 작성

신속통합기획 절차 중에도 정비계획 도서 작성을 위한 기초조사 등을 선행하고, 계획안의 주요 방향이 사실상 정리되는 시점부터는 정비계획 도서(정비계획도·정비구역경계도·정비기반시설 계획 등)를 동시에 작성하여 추후 공람 등 입안절차가 최대한 신속하게 시작될 수 있도록 해야 합니다. 또한, 정비계획 도서에 신속통합기획 과정에서 정리된 쟁점과 서울시·자치구·전문가의 검토 의견을 최대한 반영하여 추후 공람·심의 단계에서 추가 보완 요구를 최소화할 수 있도록 해야 합니다.

세부 절차

주요업무	내용	주체
신속통합기획(240일)	신속통합기획 대상지 MP선정 주민참여단 구성	서울시, 자치구
	주민간담회 및 현장답사	
	MP회의 및 도시계획위원회 자문(3~4회)	원팀(시, 구, 용역사)
	신속통합기획 주민설명회	
정비계획 도서작성(90일)	신속통합기획 가이드라인 수립 및 통보	서울시 → 자치구
	정비계획 도서 작성 - 각종 검토서 등	용역사

정비계획 도서 작성 사전 준비 사항

정비계획 도서 작성 목차	구분	
	사전 작성	확정 시 작성
I 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)		
① 계획의 개요	●	
② 현황분석		
③ 계획의 기본구상		●
④ 부문별 정비계획		
II 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항		
① 지구단위계획 결정 사항에 관한 결정		●
② 토지이용 및 시설에 관한 결정		
③ 획지 및 건축물에 관한 결정		
III 관련 도면		
① 정비구역 결정도		
② 용도지역 결정도(기정/변경)		
③ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정/변경)		●
④ 정비계획 결정도		
⑤ 지구단위계획 결정도		
IV 기초조사결과 정리내역서		
① 주민 또는 산업의 현황		
② 토지 및 건축물 이용현황		
③ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황		
④ 정비구역 및 주변지역의 교통상황		
⑤ 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황		
⑥ 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민 의견		
⑦ 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래		
⑧ 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황	●	
⑨ 기존 수목의 현황		
⑩ 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견		
⑪ 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사		
⑫ 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모		
⑬ 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견		
⑭ 기초조사 현황도(A4)		
※ 토지조사 및 건축물 조사		
V 계획설명서		
① 계획수립의 개요	●	
② 상위 및 관련 계획		
③ 현황분석		
④ 건축계획		●
⑤ 교통처리계획		
⑥ 경관계획		
VI 별첨		
① 교통성 검토서		●
② 환경성 검토서		
③ 경관성 검토서		
④ 유형별 추정분담금 및 산출 근거		●

1-4 공람공고 등 입안 절차

구 60일

정비계획(안)이 마련되면 자치구는 토지등소유자에게 내용을 공개하고 의견을 수렴하는 공람 절차와 구의회 의견청취 등 법정 절차를 진행합니다. 이 절차는 법령상 기간이 정해져 있기 때문에, 행정적으로 병행 가능한 절차를 동시에 운영하는 것이 사업 지연 방지의 핵심입니다.

병행 이행

공람기간 내 주민설명회 등 입안절차 동시진행

특히 공람공고 기간 동안 주민설명회를 개최하고, 동시에 관련기관 및 부서협의, 구의회 의견청취 절차를 병행하면 전체 기간을 단축할 수 있습니다. 신속통합기획 가이드라인 통보 후 2개월 내 주민공람을 시작(서울시 처리기한제 기준)하여 입안절차를 지연 없이 추진하도록 합니다. 자치구는 구보 및 홈페이지에 공람공고를 게재하고, 구청에 도서 열람장을 설치하며, 공고문에는 공람기간, 장소, 열람내용, 의견제출 방법을 명시해야 합니다. 주민은 정비계획도서(용도·높이·공공기여계획 등)를 열람하고 서면 또는 전자문서로 의견을 제출합니다. 자치구는 접수된 의견을 심사하여 타당한 사항은 정비계획(안)에 반영하고, 반영하지 아니한 경우 의견을 제출한 주민에게 사유를 알려줍니다.

세부 절차

주요 업무	병행 업무	주체
공람공고	관련부서협의 *	자치구
	주민설명회	자치구, 용역사
	구의회 의견청취	자치구
	조치계획서 작성·수용통보	자치구 → 토지등소유자
공람의견 심사 위원회		자치구

* 정비계획(안) 협의 시 상/하수도, 하천관련 부서를 따뜨리지 않도록 유의합니다. 자치구 인허가 담당자는 가급적 조함과 설계자에게 협의기관별 정확한 부서와 담당자 정보를 제공해 협의가 빠르게 이루어질 수 있도록 합니다.

예시) 상수도 - 서울 아리수본부 계획설계과
 하수도 - 서울시 물순환안전국 물재생계획과
 하천 - 서울시 물순환안전국 수변감성도시과

1-5 도시계획위원회 심의

구 시 90일

정비구역을 지정하거나 변경 지정하려면 시 도시계획위원회 심의를 거쳐야 합니다. 도시계획위원회 심의는 정비계획의 적정성, 공공성, 도시계획 원칙의 반영 여부 등을 종합적으로 검토해 최종 조정하는 단계이며, 심의 결과에 따라 정비구역 지정 여부가 결정됩니다.

사전준비

심의결과 조치계획 작성 및 고시도서 작성

자치구는 정비구역 지정 신청 시 심의 상정 도서 및 심의 PPT를 동시에 제출하여 행정절차를 간소화하고, 심의 개최 후 심의 의견이 공식 통보되기 전이라도 실무적으로 통보된 심의의견에 대해 선제적으로 조치계획 수립을 병행하여 후속 절차인 정비구역 지정·고시까지의 기간을 단축해야 합니다.

또한, 정비구역 지정(안)에 대한 도시계획위원회 심의는 대부분의 경우 주민공람(안) 대비 “수정가결”인 경우가 많습니다. 자치구는 심의 수정가결 사항을 반영한 최종 정비계획 고시 도서 작성을 즉시 시작하고, 재공람절차까지 신속 이행하여 정비구역 지정 고시가 빨리 될 수 있도록 합니다.

세부 절차

주요업무	준비 내용	주체
정비구역 지정 및 정비계획 결정신청	[1-4] 절차와 동시 진행 방침+필요서류 등 사전준비 * 심의상정 도서 및 심의 PPT 동시 제출	자치구 → 서울시
도시계획위원회 심의 상정		서울시 심의 주관부서
심의 개최		서울시 도시계획위원회

1-6 정비구역 지정·고시

시 90일

도시계획위원회 심의를 통과한 정비계획은 시보 고시를 통해 비로소 법적 효력을 갖게 됩니다. 이 고시를 기점으로 해당 지역은 법적으로 '정비구역'으로서의 지위를 확정받으며, 토지등소유자는 구역 지정의 효력을 바탕으로 조합설립인가를 신청할 수 있는 권한을 갖게 됩니다. 심의 과정에서 위원회가 제시한 조건이나 수정 사항을 정비계획에 반영하기 위해 자치구는 신속히 '조치계획'을 수립해야 합니다. 이때 수정가결된 내용이 주민공람(안) 대비 법령상 '정비계획의 경미한 변경' 범위를 초과하는 경우에는 토지등소유자들에게 변경된 내용을 알리는 '재공람' 절차를 반드시 거쳐야 합니다.(수정가결시 처리방안(재공람)은 유권해석 결과 및 도시계획위원회 심의운영기준에 따름) 따라서 심의 결과를 통보받는 즉시 시·구 간 사전협의를 진행하여 조치계획을 확정하고, 재공람 여부를 신속히 판단하여야 합니다.

병행 이행

재공람 기간 내 고시도서 작성

정비구역 지정의 마지막 단계임에도 불구하고, 시보 발행 일정이나 부서 간 협의 지연으로 인해 심의 완료 후 고시까지 수 주가 허비되는 사례가 발생하지 않도록 주의해야 합니다. 특히 행정 지연 방지를 위해 운영 중인 '처리기한제(심의 완료 통보일로부터 3개월 이내 고시 요청)'를 엄격히 준수하여야 합니다. 재공람이 완료되면, 자치구는 고시에 필요한 일체의 도서를 첨부하여 시로 고시 요청을 하고, 이후 시보에 고시문이 등재됨으로써 정비구역 지정·고시 절차는 최종적으로 완료됩니다.

세부 절차

주요업무	사전·병행 업무	주체
심의결과 통보	공식 심의결과 통보 전 조치계획 작성방향 마련	서울시 → 자치구
조치계획 작성		자치구
재열람 공고	(필요 시) * 주민공람안 대비 수정가결안이 경미한 사항인 경우 생략 가능 결정도서 작성 병행	필요 시 자치구
정비구역 지정 및 정비계획 결정고시 요청	방침, 필요서류 작성 사전준비	자치구 → 서울시
정비구역 고시		서울시

추진위원회 구성과 조합설립의 의의

정비사업의 실질적인 주인은 토지등소유자며, 이를 법적으로 대변하는 기구가 바로 '조합'입니다. 조합은 시공사 선정, 사업시행계획 수립, 관리처분 등 사업의 핵심 의사결정을 주도하는 '사업시행자'로서의 지위를 가집니다. '조합설립추진위원회'는 이러한 조합을 설립하기 위한 준비 기구입니다. 이 단계는 단순한 준비 과정을 넘어, 관(官) 주도의 행정절차에서 주민 주도의 사업 추진으로 전환되는 '사업 주체의 확립' 단계라는 점에서 매우 큰 의미를 갖습니다. 사업시행주체가 구성됨으로써 비로소 사업은 본궤도에 오르게 됩니다.

제도 개선

사업속도를 획기적으로 높이기 위해 정비구역 지정·고시 전(前) 추진위원회 구성이 가능하도록 제도적 기반이 마련되었습니다. 2025년 6월 4일부터 개정된 '도시 및 주거환경정비법'이 시행됨에 따라, 일정 요건을 충족한 지역은 '정비구역 지정·고시 전'이라도 추진위원회 구성이 가능해졌습니다. 과거에는 정비구역 지정이 완료될 때까지 기다려야 했지만, 이제는 정비계획 수립 단계와 추진위원회 구성 절차를 동시에 병행하여 추진할 수 있습니다. 이를 통해 구역 지정과 동시에 사업시행주체가 활동을 시작할 수 있어 전체 사업 기간을 대폭 단축할 수 있습니다.

추진위원회 구성 방식의 다양화 (공공지원 vs 주민 자율)

추진위원회를 구성하는 방법은 공공의 지원 여부에 따라 두 가지로 나뉩니다.

- **공공지원 추진위원회** : 공공이 예산과 행정을 지원하여 투명하고 빠르게 추진하는 일반적인 방식입니다.
- **주민자율 추진위원회** : 주민 간 갈등이 없고 자체적인 사업 추진 역량이 충분한 구역이라면, '주민 자율' 방식으로 추진위원회를 구성할 수 있습니다. 단, 이 경우에도 공정성을 확보하기 위해 주민이 요청할 경우 자치구청장이 예비임원(예비추진위원·예비감사) 선출에 관한 관리업무를 감독하거나 지원할 수 있습니다.

'공공지원'의 시작

서울시는 정비사업이 투명하고 공정하게 추진될 수 있도록 '추진위원회 구성' 혹은 '조합직접설립'을 시작으로 정비사업 시행과정 전반을 지원하는 '공공지원제도'를 운영하고 있습니다. 공공지원 추진위원회 구성 시 자치구는 공정한 입찰을 통해 정비사업 전문관리업자를 선정하고 그 비용을 부담하여 토지등소유자들을 지원하게 하거나, 예비임원(예비추진위원·예비감사) 선출에 관한선거관리를 통한 투명한 선거로 추진위원장과 감사를 선출하도록 하여 초기 단계의 분쟁을 예방합니다.

사업 추진 방식의 결정

주민의 선택이 최우선 조합을 설립하는 방식은 크게 두 가지로 나뉘며, 어떤 방식을 선택할지는 전적으로 사업 추진 주체인 주민들의 의사에 따라 결정됩니다.

- **추진위원회 승인 후 조합설립** : 추진위원회를 먼저 구성하여 승인을 받고, 이후 창립총회를 거쳐 조합을 설립하는 안정적인 방식입니다.
- **조합직접설립** : 추진위원회 구성 단계를 과감히 생략하고, 공공의 지원을 받아 곧바로 조합설립 절차로 직행하는 방식입니다. 절차가 간소화되어 사업 기간을 단축할 수 있습니다.

주민들은 구역의 상황과 여건에 맞춰 가장 유리한 방식을 선택하여 사업을 추진할 수 있습니다.



자치구의 역할

선제적 행정 지원 제도가 마련되었더라도 예산이 뒷받침되지 않으면 무용지물입니다. 공공지원자인 자치구는 매년 재개발 후보지 선정 현황과 신속통합기획 추진 현황을 분석하여 추진위원회 구성 수요를 사전에 파악해야 합니다. 이를 근거로 공공지원 예산(사비·구비 매칭)을 사전에 차질 없이 확보하여, 주민들이 원할 때 즉시 지원할 수 있는 행정적 준비를 갖추는 것이 중요합니다.

2A_추진위원회 및 조합설립 절차

2A-1 공공지원 보조금 지급

구 시 20일

서울시는 최초 법정 추진주체 구성을 위한 '추진위원회 구성/조합직접설립을 위한 공공지원제도를 운영하고 있습니다. 공공지원 추진위원회 구성 시 자치구청장은 공공지원자가 되어 투명한 선거, 부정선거 단속 등 추진위원회 구성을 위한 선출업무를 지원하게 됩니다. 공공지원자는 정비사업 전문관리업자를 선정하여 그 업무를 위탁할 수 있으며, 발생 비용(용역비 등)은 공공지원자가 부담합니다. 이 과정으로 초기 단계부터 안정적인 추진체계를 구축하고 추진위원회 구성으로 빠르게 진입할 수 있습니다.

사전준비

보조금 교부 신청

신속한 지원을 위해 자치구는 단순히 신청을 기다리지 않습니다. 매년 사전 수요 조사를 통해 보조금 지원이 필요한 구역을 미리 파악하고, 이에 맞추어 예산을 확보하고 신청 절차를 선제적으로 준비하여 기간을 단축합니다.

서울시는 과거 보조금을 신청하기 위해 필요했던 주민 동의 50% 요건을 폐지하여 신청 문턱을 없앴습니다. 이로써 주민이 동의서를 걷는 시간을 줄이고, 자치구는 사전 준비된 절차에 따라 보조금 신청 즉시 내부 검토와 교부 절차를 진행하여 사업 준비 기간을 최소화할 수 있습니다.

세부 절차

주요업무	사전·병행 업무	주체
보조금 교부 신청	보조금 지원요건 검토	자치구
	용역 방침 및 설계내역서, 과업내용서 작성	
	보조금 집행계획서 작성	
	협상에 의한 계약 타당성 검토의견서	
보조금 지급	보조금 교부금 신청서 보조금 교부 검토보고 및 알림	서울시

보조금 지원 내용 및 지급 시기

주요업무	세부사항
추진위원회 구성을 위한 보조금 지급	<ul style="list-style-type: none"> 지원내용 : 정비사업 전문관리업자 용역비 등 지원 지원요건 : 반대 25% 미만 <p>※ 토지등소유자 1천명 미만 : 최대 1.0억원, 토지등소유자 1천명 이상 : 최대 2.5억원</p>
보조금 지급 시기	<ul style="list-style-type: none"> 입안요청 : 신통기획 후보지 선정 통보 시(시 → 구) 입안제안 : 입안계획 주민제안 시(주민 → 구) 정비계획 입안을 위한 주민공람 완료 지역 정비구역 지정·고시한 지역

2A-2 정비사업 전문관리업체 선정

구 75일

정비사업 전문관리업자(정비업체)는 현장에서 소유자와 자치구 간 복잡한 행정 업무를 대행해 줄 파트너입니다. 공공지원 추진위원회 구성 시 자치구가 공정한 입찰을 통해 정비업체를 선정합니다.

사전준비

용역발주를 위한 일상감사

이때 행정절차로 인한 공백을 없애기 위해 자치구는 '일상감사(계약 심사)'를 사전에 이행합니다. 보조금이 교부되기를 기다렸다가 절차를 시작하는 것이 아니라, 예산이 내려오기 전에 내부 행정절차를 미리 마쳐두는 것입니다. 이렇게 하면 보조금이 입금되는 즉시 입찰 공고와 계약 체결이 가능해집니다. 선정된 전문가는 즉시 현장에 투입되어 주민설명회, 예비임원선출을 위한 선거, 예비추진위원회 구성, 동의를 제출안내 등 실무를 지원하며 사업 속도를 높이는 가폭제 역할을 합니다.

세부 절차

주요업무	사전·병행 업무	주체
용역발주	일상감사 [2A-1] 절차와 동시 준비	자치구
	용역발주 및 입찰공고	
	제안서평가위원회 개최	
용역 계약	우선협상대상사 선정	
	용역착수	

정비사업 전문 관리업체 선정방법 및 주요 업무

주요업무	세부사항
업무수행	<ul style="list-style-type: none"> 공공지원자(자치구청장)
선정방법	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 공공지원 정비사업 전문관리업자 선정기준 적용하여 선정
대행업무	<ul style="list-style-type: none"> 추진위원회 구성을 위한 지원업무 수행 <p>※ 용역 수행 과업내용서에 따라 세부내용 결정</p>

2A-3

추진위원회 구성 절차

270일

추진위원회는 정비사업의 초기 동력을 확보하는 사업시행주체입니다.

병행이행

1-3 정비계획(안) 수립 기간 내 준비 가능

과거에는 정비구역 지정 고시가 난 뒤에야 추진위원회를 구성할 수 있었지만, 이제는 '정비구역 지정·고시 전'에도 추진위원회 구성이 가능합니다. 주민 의사가 충분히 모인 지역이라면, 정비계획 수립 절차와 추진위원회 구성 준비를 병행하여 진행할 수 있습니다. 이는 구역 지정·고시 전부터 추진위원회 승인을 받을 수 있게 하여 전체 사업 일정을 획기적으로 앞당기는 효과가 있습니다. 자치구는 추진위원회 승인 신청이 들어오면 제출 서류의 적정성을 검토합니다. 통상 동의서의 효력 문제나 서류 미비로 인해 반려되는 경우가 많으므로, 자치구는 정식 접수 전에 '사전 검토 서비스'를 제공하여 보완 사항을 미리 안내할 수 있습니다.

추진위원회 주요 업무

주요업무	세부사항
주요 업무	<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립 동의서 확보 • 주요 협력업체 선정 • 조합의 정관(안) 제규정(안) 작성 • 추정분담금 산정 • 개략적인 사업시행계획서(안) 작성
협력업체 선정	<p>설계자</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획서 기본계획 작성
	<p>정비업체</p> <ul style="list-style-type: none"> • 추진위 운영 및 조합설립 업무지원
	<p>감정평가</p> <ul style="list-style-type: none"> • 추정분담금 산정 등
조합설립 동의서 확보	<p>재개발</p> <ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자 75% 이상, 토지면적의 50% 이상 동의 필요
	<p>재건축</p> <ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자 70% 이상, 토지면적의 70% 이상 동의 필요 ※ 재건축은 각 동별 과반수 이상의 동의 필요

세부 절차

주요 업무	사전·병행 업무	주체
예비추진위원회 구성 ※ 주민자율방식 추진위원회 구성일 경우 의무 단계 아님	예비임원 선출 (예비추진위원장 및 예비감사)	자치구 정비업체
	예비추진위원 구성	
동의서 제출	동의서 작성 및 관리	공공지원 : 자치구/정비사업 전문관리업자
추진위원회 구성·승인	승인신청	주민자율 : 토지등소유자(예비추진위)
	승인처리	자치구

※ 주민자율방식 추진위원회 구성의 경우 정비사업 전문관리업자 계약 불가(「도시 및 주거환경정비법」 위반)

동의서 확보 세부사항

주요 업무	세부사항
추진위원회 구성 동의서 확보	<ul style="list-style-type: none"> 예비추진위원회 구성 후 추진위원회 구성을 위한 동의서 확보 토지등소유자 과반수 이상의 동의 필요
동의방법	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부령으로 정하는 동의서 양식 사용 연번부여 및 검인이 된 법정동의서(전자서명동의서의 경우 구청장이 확인한 동의서)에 동의여부 작성 지장날인 + 자필서명 + 신분증명서 사본 첨부
주의사항	<ul style="list-style-type: none"> 구청장으로부터 검인 및 연번을 부여받아야 하며, 검인을 받지 않은 서면동의서는 무효 처리(전자 동의서도 동일)

2A-4
조합설립 절차

270일

조합설립은 추진위원회의 준비 과정을 거쳐 실제 정비사업을 이끌어갈 법적 주체인 '조합'을 완성하는 단계입니다. 조합의 운영을 위해 필요한 조합 정관과 행정업무·예산회계·선거관리 규정 등 기준을 수립해야 합니다. 서울시는 조합에서 필요한 기준들에 대해 '공공지원 표준규정'을 마련하여 조합의 투명하고 공정한 운영을 지원하고 있습니다. 추진위원회는 조합설립을 위한 법정동의를 이상의 동의를 얻고 창립총회를 개최하여 조합설립인가 신청을 의결해야 합니다. 이 단계에서는 '전자적 의결(전자투표·전자총회)'방식을 적극 활용하여 비용과 시간을 절감하는 것이 유리합니다. 현장 참석이 어려운 주민들도 모바일로 간편하게 의사 표현할 수 있어, 총회 성원 요건을 충족하기 위한 시간과 노력을 크게 줄일 수 있습니다.

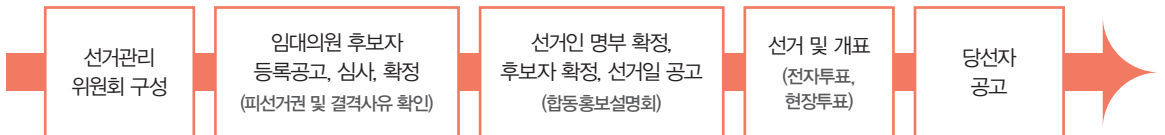
사전준비

**인가 신청 서류
사전검토**

조합설립인가 처리 기간을 획기적으로 단축하기 위한 핵심 전략은 조합설립인가 신청서류의 '사전 검토'입니다. 자치구는 인가 신청 전이라도 방대한 양의 조합설립 동의서를 미리 검토하여 서류의 오류나 보완할 점을 사전에 바로잡도록 안내합니다. 주요 쟁점 사항을 사전에 정리해 두면, 정식 인가 신청 후 법정 처리 기간 내에 신속하게 인가를 받을 수 있으며, 조합은 지체 없이 시공사 선정과 사업시행 계획 수립 등 본 궤도에 오를 수 있습니다.

1 조합 임원선정 90일

조합설립의 법적 요건이 충족되면 조합은 창립총회를 개최하여 정관을 확정하고 임·대의원을 선출하며, 설립인가 신청을 의결합니다.



Tip

서울시 공공지원 표준정관을 활용하면, 정관 작성을 더 쉽고 빠르게 할 수 있습니다.

2 조합설립 동의서 확보 60일

조합설립 동의서 검인 신청 및 연번 부여
(전자서명동의서의 경우 구청장에게 미리 확인받은 동의서 활용가능)

주요 업무	세부사항
재개발	• 토지등소유자 75% 이상, 토지면적의 50% 이상 동의 필요
재건축	• 토지등소유자 70% 이상, 토지면적의 70% 이상 동의 필요 ※ 재건축은 각 동별 과반수 이상의 동의 필요

3 창립총회 개최 60일

조합설립의 법적 요건이 충족되면 조합은 창립총회를 개최하여 정관을 확정하고 임·대의원을 선출하며, 설립인가 신청을 의결합니다.

주요 업무	세부사항						
목적	<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립인가를 받기 위한 절차 • 토지등소유자들이 모여 정관을 확정하고, 임·대의원을 선출하기 위한 						
소집/공고/통지	<ul style="list-style-type: none"> • 소집권한 및 의장 : 추진위원장(일반안건) 및 선거관리위원장(선거안건) • 창립총회 14일 전까지 안건, 일시, 장소 등 공고 및 등기우편 발송 						
주요 안건	<ul style="list-style-type: none"> • 조합정관(안) 및 제규정(안) 확정, 임원 및 대의원 선임 등 						
의결 방법	<ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자 50% 이상 출석, 출석한 토지등소유자 50% 이상 동의 • 토지등소유자 20% 이상 직접 참석 • 2025. 12. 4. 부터 온라인 총회, 전자 동의서도 가능 						
세부 절차	<table border="1"> <tr> <td>총회 개최 안건 검토 요청</td> <td>추진위원회 → 자치구</td> </tr> <tr> <td>총회 개최 안건 검토 결과 통보</td> <td>자치구 → 추진위원회</td> </tr> <tr> <td>창립총회 개최</td> <td>조합</td> </tr> </table>	총회 개최 안건 검토 요청	추진위원회 → 자치구	총회 개최 안건 검토 결과 통보	자치구 → 추진위원회	창립총회 개최	조합
	총회 개최 안건 검토 요청	추진위원회 → 자치구					
	총회 개최 안건 검토 결과 통보	자치구 → 추진위원회					
창립총회 개최	조합						

4 조합설립인가 신청 및 인가 60일

창립총회 의결을 거친 조합은 자치구청장에게 조합설립인가를 신청합니다. 인가 후 조합은 법인격을 갖추며, 정비사업의 주체로 승인됩니다.



조합직접설립 제도란?

조합직접설립 제도는 '추진위원회 구성 및 승인' 절차를 생략하고, 공공의 지원을 받아 곧바로 조합설립 절차에 착수하는 방식입니다. 사업 초기의 불필요한 행정 절차와 분쟁으로 인한 지연 요인을 구조적으로 제거하여, 주민들이 원하는 빠른 사업 추진을 돕기 위해 도입된 제도입니다.

적용 요건

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 정비계획 입안요청/입안제안 동의서 징구 시 '조합직접설립(추진위원회 구성 생략)' 동의 여부를 확인하며, 토지 등소유자의 50% 이상이 조합직접설립에 동의할 경우 추진위원회 구성을 생략할 수 있습니다. 또한, 구역 지정 이전부터 주민협의체를 설립하여 조합설립의 기반을 마련하고, 구역 지정 이후 즉시 조합설립인가를 신청하여 정비사업 기간을 단축할 수 있습니다.

핵심 운영 체계(전문가 지원)

이 방식의 가장 큰 특징은 추진위원회 위원장을 대신하여, 주민협의체 위원장을 공공이 검증된 '정비사업 전문가(전문관리인)'를 직접 선임한다는 점입니다. 선임된 전문가는 초기 단계의 복잡한 의사결정과 행정절차를 안정적으로 이끌어가는 역할을 수행합니다. 추진위원회를 대신할 '주민협의체'를 구성하고, 공공은 창립총회 운영, 선거 관리, 동의서 검증 등 필수 행정절차를 직접 지원하여 주민들의 부담을 덜어드립니다.

추진위원회와 조합직접설립 비교

구분	추진위원회 구성	조합직접설립
구성요건	<ul style="list-style-type: none"> 토지등소유자50% 이상 동의로 자치구청장 승인 	<ul style="list-style-type: none"> 공공지원자(자치구청장) 구성
위원장	<ul style="list-style-type: none"> 토지등소유자 중 선출 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 전문가를 공공지원자가위촉 <ul style="list-style-type: none"> ※ 변호사, 건축사, 도시계획기술사, 공무원(현직 제외) 등 전문가(정비사업 3년 이상 유경험자)
조직현황	<ul style="list-style-type: none"> 추진위원장, 감사, 추진위원 	<ul style="list-style-type: none"> 위원장, 부위원장, 위원 <ul style="list-style-type: none"> ※ 위원장 : 정비사업 전문가 ※ 부위원장, 위원 : 토지등소유자 중에 선출
회의운영	<ul style="list-style-type: none"> 소집 : 추진위원장 회의종류 : 추진위원회, 주민총회 	<ul style="list-style-type: none"> 소집 : 위원장 또는 공공지원자 회의종류 : 주민협의체, 주민설명회

2B-1 공공자원 보조금 지급

시 20일

세부 사항은 2A-1 와 동일

조합직접설립을 위한 보조금 지급

- 지원내용 : 정비사업 전문관리업자 용역비 등 지원
- 지원요건 : 추진위원회 생략 동의율 50% 이상
※ 최대 3억원 지원

보조금 지급 시기

- (1차) 주민공람 완료 시
- (2차) 조합설립 동의율 달성 시

2B-2 정비사업 전문관리업체 선정

구 75일

세부 사항은 2A-2 와 동일

2B-3 조합직접설립 절차

270일

① 주민협의체 구성 및 운영단계(준비기구)

주민협의체는 추진위원회가 없는 상태에서 조합설립 업무를 수행하기 위해 구성되는 '민·관 협력 임시 기구'입니다. 추진위원회와 달리 법적 구속력을 갖는 의사 결정 기구가 아니며, 오직 '조합 창립'이라는 단일 목표를 위해 행정적·실무적 준비를 전담합니다.

이 단계에서 주민협의체는 조합설립을 위한 모든 기초 작업을 완료해야 합니다.

- **규정안 작성** : 조합 정관(안), 행정업무·예산회계·선거관리 규정(안) 등 조합 운영의 기준을 만듭니다.
- **개략적 분담금 산출** : 주민들이 내 재산 가치와 분담금을 미리 알고 동의할 수 있도록 추정 분담금을 산출하여 통지합니다.
- **동의서 확보** : 조합설립인가를 위한 법적 동의율(75% 이상)을 확보합니다. 공공이 지원하는 정비사업 전문관리업자가 지원하여 신속하게 동의서를 견습니다.

주민협의체 조직 및 역할

구분	역할
위원장	<ul style="list-style-type: none"> • 변호사·건축사·도시계획기술사·공무원(현직 제외)등 전문가(정비사업 3년 이상 유경험자) 중 위촉 • 회의를 주재하고 법적 절차를 관리하며, 주민 간 이견을 조율하는 중립적 역할을 수행
부위원장	<ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자 중 선거로 당선된 주민대표자 • 구역내 전체 토지등소유자 과반수가 참여한 선거(서면 또는 현장투표)로 후보자 중 다득표자를 주민대표로 선출(단일후보자인 경우 찬반투표) • 주민들의 의견을 수렴하여 위원장에게 전달하고, 향후 창립총회의 소집 권한을 가짐
위원	<ul style="list-style-type: none"> • 위원은 당연직인 주민협의체 부위원장을 포함하여 토지등소유자의 20분의 1 이상으로 하되 토지등소유자가 20분의 1이 50인을 넘는 경우에는 토지등소유자의 20분의 1 범위안에서 50인 이상으로 구성 가능 (서울특별시 고시 제2016-354호 '조합설립 지원을 위한 업무기준' 참조) • 다만, 모집인원 초과 시 공고문에 따라 연장자 순 또는 공개추첨을 통해 선정할 수 있다. • 토지등소유자 중 자원하거나 추천 받은 주민들로 구성되어 실무 지원

주민협의체 조직 세부 절차 및 업무

주요 업무	절차 및 업무	주체	
조합설립계획	설립계획	자치구	
	계획공고		<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립계획 수립 • 조합설립계획 공고 방침 마련 및 정보몽땅 공고
주민대표선거	선거관리	자치구 - 정비사업 전문관리업자	
			<ul style="list-style-type: none"> • 위원장(외부전문가) 위촉 • 후보자 등록 및 자격심사, 후보자 등록 공고
			<ul style="list-style-type: none"> • 선거인 명부 작성 및 선거인 명부 열람공고(정보몽땅)
			<ul style="list-style-type: none"> • 후보자 홍보물 작성 및 우편물 발송
			<ul style="list-style-type: none"> • 주민설명회 개최 • 선거홍보, 부정선거 단속
주민협의체 구성	주민대표선출	자치구	
			<ul style="list-style-type: none"> • 부위원장, 위원 선출 및 당선공고 • 주민협의체 구성 공고
창립총회 준비	추정분담금	주민협의체 - 정비사업 전문관리업자	
	조합운영 규정		<ul style="list-style-type: none"> • 개략적 추정분담금 산정 • 조합정관(안) 및 제규정(안) 작성
	조합 임·대의원 선임		<ul style="list-style-type: none"> • 조합장, 감사, 이사 및 대의원 선출
조합설립동의서 확보	동의서 접수	<ul style="list-style-type: none"> • 동의서 접수, 정리 	

② 조합설립 단계(창립총회 및 인가)

주민 동의율 75%가 달성되면, 주민협의체의 역할은 마무리 단계로 접어들고 본격적인 '조합설립(법인화)' 절차로 진입합니다. 이때부터는 관(官) 주도에서 민(民) 주도로 주도권이 이양됩니다.

창립총회를 개최하여 주민협의체에서 준비한 정관을 확정하고, 앞으로 조합을 이끌어갈 조합장, 이사, 감사 등 초대 임원 및 대의원을 선출합니다. 창립총회가 성공적으로 끝나면 자치구에 '조합설립인가'를 신청합니다. 자치구청장의 인가 처분이 내려지면 30일 이내에 법원 등기를 마쳐야 하며, 등기가 완료되는 즉시 법적으로 완벽한 '정비사업조합'이 성립됩니다.

인가가 나면 주민협의체는 모든 서류와 업무를 선출된 신임 조합장에게 인계하고 자동 해산합니다. 이후 조합은 '공공지원 정비사업 전문관리업자/설계사/시공자 선정기준'에 따라 용역업체를 선정하는 등 후속절차를 진행하게 됩니다.

조합설립 세부 절차 및 업무

주요 업무	절차 및 업무	주체
선거인명부 작성, 열람, 확정	선거관리위원회 구성 및 운영 선거관리위원회 회의 운영 임원 및 대의원 후보자등록 공고, 접수 후보자 피선거권 및 결격사유 조회 선거인명부 및 후보자확정 공고, 선거일 공고 합동연설회 별도 개최(필요시)	선관위 - 정비사업 전문관리업자
창립총회 개최	창립총회 개최 공고 총회 회의자료 작성 및 발송(선거공보 포함) 창립총회 개최 - 조합정관 및 제규정 등 확정 - 조합 임원 및 대의원 선임 - 조합 예산(안) 의결 - 총회의결사항 대의원회 위임 의결 등	
조합설립인가 신청	인가 신청 조합설립인가 신청서류 작성 조합설립인가 신청	정비사업 전문관리업자
조합설립인가	인가 처리 조합설립인가 신청서 검토(결격 사유 및 겸임 여부 조회) 조합설립인가 처리(검토보고서 및 기안)	자치구
조합법인 등기	법인 등기 조합법인 등기 처리	조합


- 신속통합기획(입안요청제)을 통해 정비계획(안) 수립 시 공공 정비계획 수립용역 과정에서 토지등소유자 자격 확인을 위한 제반 서류를 자치구에서 기 확보하므로 이후 추진위 또는 조합설립 단계에서는 추진주체가 자체 조사를 통해 소유권 변동된 경우에만 제반서류 제출하도록 하면 중복서류 재징구에 따른 소요기간을 줄일 수 있습니다.(우수사례 : 구로구)
- 또한, 토지등소유자 신분증 사본 시 일부 자치구의 경우 주민등록증 뒷면까지 요구하고 있으나, 주민등록증 뒷면에는 소유자의 주소지가 기재되어 있을 뿐이라 진위여부 확인에 실효성이 없고, 주소도 대부분 현행화되어 있지 않을 뿐더러 실제 거주지는 주민등록등본을 통해 확인하므로 신분증 사본 뒷면 요구는 지양해야 합니다.

추진위/조합설립 시 서류검토 tip

구분	○○구	◇◇구
추진위원회 검인동의서 연번 부여 소요 기간	약 7일	약 3주
추진위원회 승인까지 소요 기간	약 3일	약 3주
토지대장, 건축물대장, 등기부등본 등 행정 서류 요청 여부	일부만 요청	전체 요청

Part

2



사업시행계획 인가에서 관리처분계획 인가까지

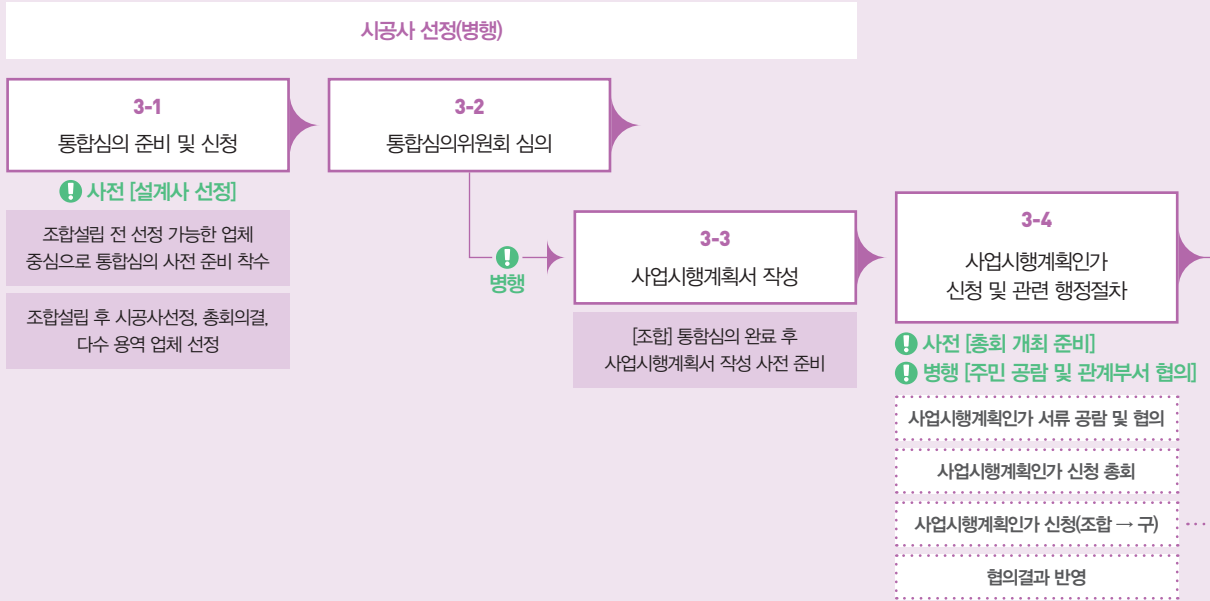
42.. 단계별 추진절차

44.. 사업시행계획인가 단계

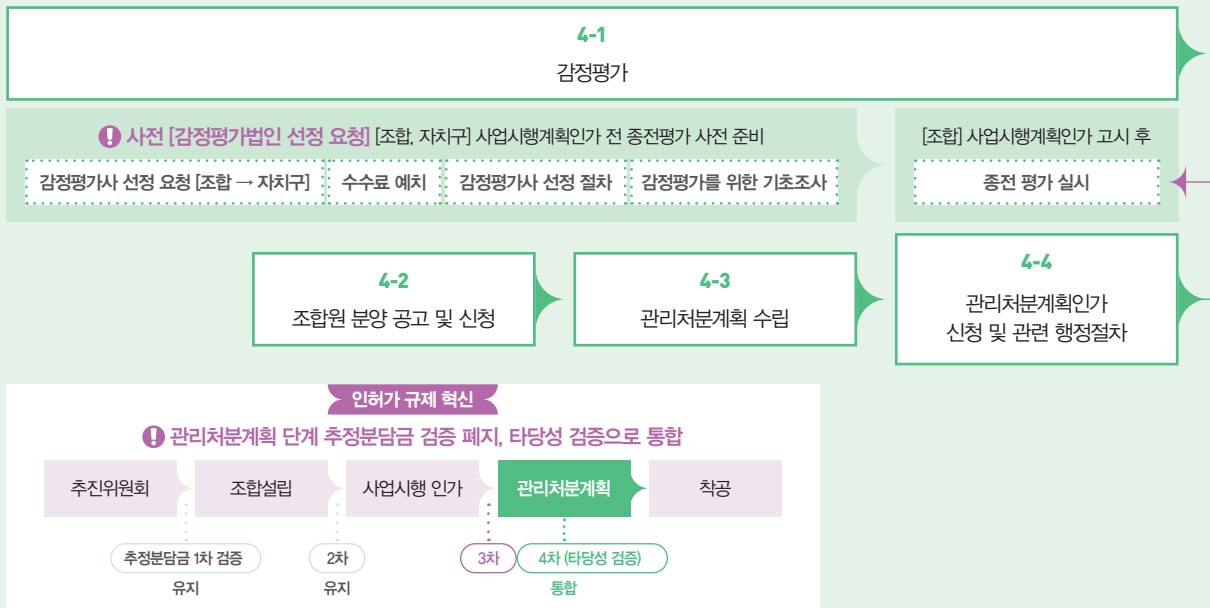
55.. 관리처분계획인가 단계



3. 사업시행계획인가 단계_ 총 1년 7개월



4. 관리처분계획인가 단계_ 총 1년 9개월



3-5
사업시행계획인가 및 고시

❗ 사전 [인가 전 회계감사기관 선정·계약 요청]

인허가 규제 혁신
❗ 서울시 주관 의견 적극조정 이견 발생 → 자치구 요청 → 조정 회의



사업시행계획인가 고시일 기준
❗

인허가 규제 혁신
❗ 환경영향평가 초안 검토회의 생략으로 통합심의 기간 단축

환경영향평가 초안 검토 통합심의 분안

인허가 규제 혁신
❗ 재개발 임대주택 입주희망자의 “입주자격” 확인을 위한 “무주택여부 전산조회” 절차는 관리처분인가 단계에서만 시행

사업시행 인가 관리처분 인가

4-5
타당성 검증

❗ 사전 [관리처분계획 수립 단계부터 준비 시작]

4-6
관리처분계획인가 및 고시

❗ 사전 [시기조정위원회]

인허가 규제 혁신
❗ SH공사 관리처분계획 타당성 검증참여

3-1 통합심의 준비 및 신청

360일

사업시행계획인가 절차의 첫 단추는 통합심의 준비이며, 심의 결과에 따라 향후 사업의 구조와 전체 일정이 결정되는 매우 중요한 과정입니다. 통합심의를 도시 계획·건축·교통·경관 등 기존의 개별 심의를 하나로 묶어 검토하는 제도이므로, 준비 단계에서의 병목 현상을 줄이는 것이 전체 기간 단축의 핵심이 됩니다.

사전준비 설계사 선정

추진위원회는 설계사 선정과 개략적인 사업시행계획서 작성 등의 업무를 할 수 있습니다. 따라서 조합설립 전이라도 설계자와 함께 통합심의 기초검토를 미리 해 두면 조합설립 이후 선정된 협력업체들과 통합심의를 위한 교통, 환경, 건축, 경관심의자료를 신속하게 작성할 수 있습니다.

통합심의 대상

- 도시정비법 제50조의 2(사업시행계획의 통합심의)에 따라 다음 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의하도록 되어 있습니다.

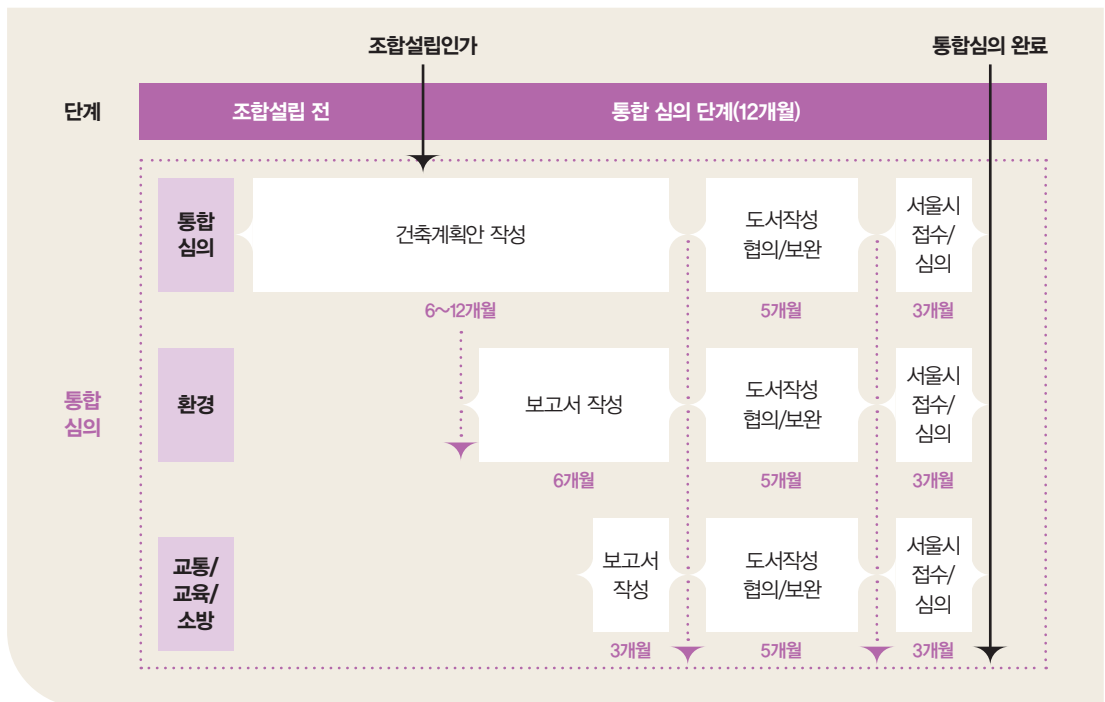
대상	검토 및 심의
「건축법」	건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등
「경관법」	경관심의
「교육환경 보호에 관한 법률」	교육환경평가
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	도시·군관리계획
「도시교통정비 촉진법」	교통영향평가
「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」	성능위주설계의 평가
「자연재해대책법」	재해영향평가
「환경영향평가법」	환경영향평가
국토교통부장관, 시·도지사 또는 자치구청장 등	필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

통합심의 주요 심의 항목

건축	경관	교통영향평가	환경영향평가	교육환경평가
<ul style="list-style-type: none"> 건축계획 외부(공지)공간 조경계획 경관계획 친환경계획 토목계획 구조계획 기계계획 전기설비계획 소방·방재계획 기타(디자인 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역 연계 경관구조 배치형태규모 높이 조망경관 가로경관 공원 및 녹지 가로시설물 	<ul style="list-style-type: none"> 주변가로 진출입동선 대중교통 보행 자전거 주차 교통안전 외부교통개선 	<ul style="list-style-type: none"> 생태면적률 지형 비오톱 녹지네트워크 바람 및 미기후 에너지 경관 휴식 및 여가공간 보행친화공간 대기질 물순환 폐기물 소음·진동 	<ul style="list-style-type: none"> 통학안전 일조 대기질 소음·진동

통합심의 도서작성 시 유의사항

- 전체 사업진행 계획 및 일정계획에 따라 필요한 협력업체 목록 작성 및 선정 계획을 수립 필요 협력업체별 필요한 도서를 준비합니다.



3-2 통합심의위원회 심의

40일

통합심의를 사업시행계획의 주요 요소를 결정하는 단계로, 다수의 개별 심의를 하나로 통합해 처리함으로써 행정절차의 효율성을 극대화하는 제도입니다.

서울시의 통합심의회는 '사전검토-본심의-의결'의 체계로 운영됩니다. 도시·건축·교통·환경 등 부서별 심의를 순차적으로 받지 않고 한자리에서 진행하므로 위원 회별로 상충되는 의견이 제시되는 것을 방지할 수 있으며 각 분야 전문가들이 사업계획에 대해 종합적인 검토를 할 수 있어 보다 면밀하고 심도 있는 심의가 가능합니다.

서울시는 통합심의회가 효율적으로 진행될 수 있도록 제도를 꾸준히 정비해 왔습니다. 소방 및 재해분야도 통합심의회 대상에 포함하고, 환경영향평가 대상인 경우 심의 전에 필수로 이행해야 했던 "초안 검토회의"도 폐지했습니다.

통합심의 절차

- 통합심의회는 하나의 심의로 복수의 인허가 사항을 일괄적으로 검토할 수 있는 제도인 만큼 관련 행정기관 간의 협의와 조율이 체계적으로 이루어져야 합니다.

주요업무	사전·병행 업무	주체
통합심의 신청	사업시행계획인가와 관련된 사항 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우	시행자 → 자치구
관련부서 협의	그 대상과 관련된 서류를 첨부	자치구 → 관련 부서
심의 상정 요청	관련부서 협의 결과를 반영하여 통합심의위원회 심의 상정	자치구 → 서울시
통합심의	당사자 또는 관계자의 의견 및 설명, 관계기관의 의견 등을 종합적 검토	통합심의위원회 ※ 분야별 사전검토
결과통보	특별한 사유가 없는 한 통합심의 결과를 반영	자치구 → 관련 부서

- 통합심의를 위한 협의 단계에서 기관, 부서 간 이견이 발생할 경우 서울시 정비사업 주관부서에 "협의이견 조정"을 신청할 수 있습니다.
(자세한 내용은 49쪽 3-4 확인)

3-3 사업시행계획서 작성

70일

사업시행계획서는 시공·이주·공공기여·도시계획 사항을 총망라한 핵심 문서로, 통합심의 결과를 기반으로 작성됩니다. 여기에는 이주대책, 세입자 대책, 공공기여, 건축계획, 기반시설 개선계획 등이 포함됩니다.

사전준비

통합심의 단계부터 사업시행계획서 작성 시작

통합심의 종료 후 계획서 작성을 시작하면 수개월이 추가로 소요됩니다. 통합심의 과정에서 부서 협의, 위원 사전 검토가 이루어지므로 설계자와 조함은 보완방향 및 사업시행계획서 작성방향을 빠르게 파악할 수 있습니다.

또한, 사업시행계획서 내용 중 통합심의 전에도 작성할 수 있는 항목들도 있으므로 심의가 끝나기만을 기다리지 않고 할 수 있는 일들을 최대한 미리 끝내도록 합니다. 통합심의를 사업시행계획서 작성을 위한 사전 절차가 아니라 시작입니다.

사업시행계획서 대분류 및 준비 주체

구분	준비도서	작성 주체
건축 관련 도서	<ul style="list-style-type: none"> 기 완료된 각종 심의 및 영향평가, 인증 등의 결과를 반영한 건축계획서, 법정기본도면, 배치도, 기계, 전기, 통신 및 친환경 인증 도서 등 일체와 임대주택 건설계획관련 도서 	건축설계자
정비 기반 시설 관련 도서	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 기존 정비기반시설 중 그 용도가 폐지될 조서감정평가서 기존 국공유지 중 사업시행자에게 무상양도될 국공유지 조서 및 유상 취득 대상 국공유지 조서 정비기반 시설의 세부도면과 공사비 내역 구역 내 해당시설에 편입되는 필지별 조서 정비기반시설 설치비용 중 비용을 보조받고자 하는 경우 설치비용 보조에 관한 사항 등 	정비기반시설별 설계자 감정평가사 정비사업 전문관리업체
사업 시행계획 관련 도서	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행계획에 대한 주민동의여부에 대한 서류 조함의 경우 정관, 총회참석자 명부와 총회의결서 및 속기록 그 외 사업의 경우는 토지등소유자명부 동의서와 동의자명부, 동의총괄표 등 동의자수 산정내역을 준비 사업시행자에 대한 법인등기부등본과 사업자등록증, 법인인감증명서 수용 및 사용할 토지건축물 명세 주거 및 세입자 대책과 사업시행기간 중 범죄예방 대책 폐기물 처리계획 정비사업비에 대한 자금계획 기존 건축물 해체계획 등이 있음 	사업시행자인 조함 등 정비사업 전문관리업체, 관련 용역업체

사업시행계획서의 세부 내용

- 사업시행자는 정비계획에 따라 다음의 도서 및 법령을 참고하여 사업시행계획서를 작성해야 함. 법령에 규정된 사업시행계획서의 내용은 「도시 및 주거환경정비법」 제52조와 시행령 제47조, 조례 제26조를 참고합니다.

계획서 포함사항	구분	
	사전 작성	확정 시 작성
I 법령으로 정하는 사항		
① 토지이용계획(건축물배치계획을 포함)		●
② 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획		●
③ 국민주택규모 주택의 건설계획(주거환경개선사업은 제외)		●
④ 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정)		●
⑤ 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획		●
⑥ 재건축사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획	●	
⑦ 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획 (정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우만 해당)	●	
⑧ 정비사업비	●	
⑨ 세입자의 주거 및 이주 대책	●	
⑩ 임시거주시설을 포함한 주민이주대책	●	
⑪ 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책	●	
II 조례로 정하는 사항		
① 설계도서		●
② 사업시행자의 성명 및 주소	●	
③ 정비구역의 위치 및 면적	●	
④ 정비사업의 종류 · 명칭 및 시행기간	●	
⑤ 공동구의 설치에 관한 사항	●	
⑥ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따른 빗물처리계획	●	
⑦ 자금계획	●	
⑧ 철거할 필요는 없으나 보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개·보수계획	●	
⑨ 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세	●	
⑩ 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세	●	
⑪ 정비사업의 시행으로 법 제97조 제1항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면과 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면(토지주택공사등이 사업시행자인 경우만 해당한다)	●	
⑫ 정비사업의 시행으로 법 제97조 제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 둘 이상의 감정평가법인등의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서	●	
⑬ 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서	●	
⑭ 기존주택의 철거계획서 (석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)	●	
⑮ 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항	●	

3-4

사업시행계획인가 신청 및 관련 행정절차

90일

조합이 통합심의 결과를 반영하여 최종 사업계획을 확정하고, 이를 인가 받기 위해 각종 행정절차를 밟는 단계입니다. 우선, 인가 신청을 위해서는 조합원 총회가 반드시 선행되어야 합니다.

사전준비

통합심의 완료 후 총회 개최 준비

총회가 지연되면 인가 신청이 늦어지므로, 조합은 통합심의를 완료되는 시점부터 총회 준비를 병행하여 의안 확정, 안내문 배포, 전자투표 준비 등을 선제적으로 추진해야 합니다. 인가 신청이 접수되면 자치구는 관계부서 협의와 주민공람을 동시에 진행합니다.

이 과정의 최대 지연 원인은 '부서 간 이견'입니다. 이 과정에서 부서, 기관 간 이견이 발생할 경우 협의 및 사업시행계획서 보완 때문에 기간이 지연될 수 있습니다. 이런 문제를 해결하기 위해 서울시는 "협의이견 조정제"를 도입했습니다. 조합이나 자치구가 서울시 정비사업 주관부서로 조정회의를 요청하면 각 기관, 부서가 한 자리에 모여 쟁점을 빠르게 정리합니다. 이를 통해 문서를 주고받는 시간 낭비를 줄이고, 반복적인 보완 요구를 방지할 수 있습니다. 조합은 통합심의 및 조정회의 결과를 바탕으로 사안별 대응 논리를 명확히 하여 인가 지연을 방지해야 합니다.

병행이행

주민공람과 협의 병행

사업시행계획인가 신청서가 자치구에 접수되면, 인가권자는 '주민공람'과 '관계부서(기관) 협의'를 순차적으로 진행하지 않고 병행합니다. 또한, 공람의견과 협의의견 반영여부는 공람심사와 병행할 수 있습니다.

세부 절차

구분	내용	주체
사업시행계획인가 신청 총회	<ul style="list-style-type: none"> • 총조합원(직접출석 20%) • 정비사업비 10% 이상 증액 시 조합원 2/3 동의 필요 	시행사
인가 신청서 작성 및 제출	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획신청서 및 정관 • 국토교통부령으로 정하는 서류들 	시행사 → 자치구
관련 부서별 협의 및 공람	<ul style="list-style-type: none"> • 관련부서 협의에 따른 조치계획 작성 • 주민공람 	자치구 → 관련 부서
공람의견 심사 위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 방침, 필요서류 등 사전준비 	자치구
공람 및 협의결과 반영(보완)	<ul style="list-style-type: none"> • 통심 통과사항으로 과도한 협의 의견 배제 • 중앙토지수용위원회 협의 	시행사 → 자치구
인가청 내부 협의 완료 후 최종 결재	<ul style="list-style-type: none"> • 신고일로부터 20일 이내 신고수리여부 회신 • 계획서 제출일로부터 60일 이내인가 여부 결정 	자치구

① 사업시행계획인가 신청서의 작성

- 도시 및 주거환경정비법 시행규칙의 별지 양식으로 작성합니다.
- 「도시 및 주거환경정비법」제50조제1항에 따라 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서에 정관 등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 자치구청장에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야합니다.
- 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 동일하게 적용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 자치구청장에게 신고합니다.

사업시행계획인가 신청시 제출 서류목록

구분	서류
사업시행계획인가	• 사업시행계획인가 신청서
	• 총회의결서 사본(단, 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우는 토지등소유자의 동의서 및 토지등소유자 명부 첨부)
	• 사업시행계획서
	• 도시 및 주거환경정비법 제57조제3항에 따라 인허가등의 의제를 받으려는 경우 제출해야하는 서류
사업시행계획 변경·중지 또는 폐지·인가	• 도시 및 주거환경정비법 제63조에 따른 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세서(천재지변, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요성이 인정되어 공공시행하는 재건축사업)
	• 사업시행계획인가 신청서
	• 도시 및 주거환경정비법 제57조제3항에 따라 인허가등의 의제를 받으려는 경우 제출해야 하는 서류
	• 변경 중지 또는 폐지의 사유 및 내용을 설명하는 서류

2 관련 부서 협의

- 유관부서 협의 “과” 또는 “부”의 명칭은 각 구청 및 기관별로 상이하므로 인허가 진행 전 확인이 필요합니다.

Tip

인허가 주관부서에서는 협의부서명과 기관을 아래 목록을 참고하여 정리해놓고 반기마다 담당과 성명/연락처를 현행화하는 것이 바람직합니다. 인허가 접수 후 소관 담당자 파악에만 수일이 걸리는 불편을 방지할 수 있습니다.

분야	협의주요내용	해당과(기관)
건축 관련	정비계획 적합성	구청 주택 또는 도시계획 주무과 및 서울시 주거정비과, 공동주택과, 재정비촉진사업과 등
	건축설계 적법 여부 - 건축 및 주택 설계사항, 정기·기계·설비 관련	구청 주택과, 주거정비과, 신속통합기획과 등
	임대주택 설계 적정 여부	서울시 공공주택과
	부설 주차장 설치 기준 적정 여부	구청 교통지도과
	장애인편의시설, 복지 시설 등 관련	구청 장애인복지과 또는 사회복지과(관할 장애인센터)
	녹색건축설계, 정화조, 신재생에너지 등	구청 환경과
	폐기물, 재활용, 쓰레기 처리시설, 정화조 등	구청 청소행정과
	건축물 미술품, 옥외광고물 등	구청 도시경관과(또는 도시디자인과)
	여성친화적 도시 조성계획 등	구청 여성가족과
	지적측량, 건물번호, 개발부담금 등	구청 부동산정보과(또는 토지관리과)
	지방세 및 과세 관련 사항	구청 세무과
	단지 내 조경 관련	구청 공원녹지과
	교통영향평가 심의 이행 관련	구청 교통행정과
	건물번호 부여 관련	구청 부동산정보과(또는 토지관리과)
	정보통신시설 관련	구청 스마트정보과

분야	협약주요내용	해당과(기관)
건축 관련	건물조명 빛공해 심의 관련	서울시 도시빛정책과
	저영향개발 사전협의	서울시 수변감성도시정책과
	공공디자인, 유니버설디자인 설계 관련	서울시 디자인정책 담당관
	철도(지하철)시설 인접굴착 및 설치계획 관련	서울교통공사
	교육환경 보호계획 협의 및 심의 관련	
	소방시설 관련	관할 소방서
	녹색건축 인증, 에너지효율등급 등	한국토지주택공사, 한국부동산원 등 인증기관
	항공장애 표시등 설치대상 여부	서울지방항공청
	대공방어 관련	수도방위사령부
	지하안전영향평가 관련	서울지방국토관리청
	도시가스 공급 관련	서울도시가스(주)
	전기전력 공급 및 이설 등 관련	한국전력공사(지사)
통신공사 관련	통신사, 유선방송사 등	
정비 기반 시설 관련	도로 설계 및 도로점용 등 관련 사항	구청 토목과(또는 도로관리과), 도로사업소
	우·오수 관로 설계 및 하수원인자부담금, 지하수 등 관련	서울시 물순환안전국 하천관리과
	기존 가로수 이설 및 신설 보도, 공원, 광장 내 조정 관련	구청 공원녹지과
	구역 내 기존 국·공유지 용도폐지 및 신축건물 차량진출입로 점용 관련	구청 건설관리과
	도로, 광장 등 디자인 관련	구청 도시경관과(또는 도시디자인과)
	기존 상수도 폐지 및 신설 상수도 설치 계획	서울 아리수본부 계획설계과
	도로 교통시설물 관련	관할 경찰서
	하천	서울시 수변감성도시과
사업 시행 계획 관련	정비사업 착수, 변경, 완료 신고 관련	구청 부동산정보과(또는 토지관리과)
	택지개발예정 및 확정측량 관련	구청 부동산정보과(또는 토지관리과)
	개발부담금 관련	구청 부동산정보과(또는 토지관리과)
	과밀 부담금 관련	서울시 도시계획과
	정관·정비사업비·사업동의관련·세입자대책·철거 등 사업계획 관련	구청 주택 또는 도시계획 주무과
	수용 및 사용할 토지·건축물 명세 관련	중앙토지수용위원회

3 사업시행계획 서류 공람 및 의견청취

- 사업시행계획인가 신청 후, 계획서를 주민에게 공개하고 의견을 청취하는 절차입니다. 이는 주민의 권리 보호와 행정절차의 투명성을 확보하는 과정으로, 추후 분쟁을 예방하는 중요한 단계입니다.
- 행정사항에 대한 결정, 인가, 변경 등에 있어 그 내용에 대한 구역 내 토지등 소유자나 조합원, 이해관계인의 의견을 듣기 위하여 일정기간 동안 관계서류 등을 공개하는 절차행위를 말하며, 공람공고는 이러한 공람의 주요 내용과 공람기간, 공람 장소 등을 널리 알리는 행위를 말합니다.

공람공고 절차

구분	내용
공람실시에 대한 통지 및 공람공고	<ul style="list-style-type: none"> • 공람기간 : 14일이상(공람공고 당일제외) • 구역내 토지등소유자나 조합원, 이해관계자는 공람기간 내 서면으로 구청에 의견서 제출
공람의견 심사	<ul style="list-style-type: none"> • 채택된 의견 : 통지 및 조치여부에 대한 협의 • 채택되지 않은 의견 : 채택되지 않은 사유를 알림
공람 및 협의결과 반영 보완	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획인가서는 주요분야 통합심의 결과를 반영한 것으로 협의 소관부서는 통합심의 과정에서 논의되지 않았거나 법령상 의무가 아닌 사항을 사업시행계획인가 협의 과정에서 새롭게 제시하는 것은 지양
인가처리 알림	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체 → 시행자
회계감사기관 선정·계약 요청	<ul style="list-style-type: none"> • 시행자 → 지자체 - 고시 20일 이내 처리하여야 하므로 사전병행
사업시행계획인가 고시	<ul style="list-style-type: none"> • 자치구청장 사업시행계획인가고시 • 고시일을 기준으로 조합원의 종전자산에 대한 감정평가 금액 산출

Tip

협의의견에 대한 부서간 의견상충 발생 시

자치구 부서간 의견이 상이하거나 시-구 의견이 달라 사업시행자 단독으로 조치계획(안)을 작성하기 어렵다면 서울시에 '협의의견 조정 요청'을 할 수 있습니다. 별도의 서식은 없으며 이견 사항, 이견 부서, 조합 희망 조치계획(안)을 기재하여 공문으로 제출하면 됩니다. 요청 받은 시 주관부서장은 가급적 7일 이내에 회의를 개최하여 신속히 조정합니다.

3-5 사업시행계획인가 및 고시

20일

사전준비

회계감사기관의 선정·계약요청

이 단계는 조합이 실제 사업에 착수할 수 있는 법적 권한을 확보하는 절차로, 인가 이후 관리처분계획 수립 등 본격적인 사업 추진이 가능해집니다.

주로 서류 보완이나 회계 검토로 인해 시간이 지체되므로, 조합은 인가 신청 전에 필요 시(도정법 제 112조) 자치구에 회계감사기관의 선정·계약을 사전 요청하여 회계감사를 미리 마쳐두는 것이 좋습니다.

또한, '재개발 임대주택 입주희망자의 무주택 여부 전산조회' 절차를 사업시행계획인가 단계에서는 생략하도록 제도가 개선되었습니다. 이를 통해 불필요한 행정 대기 시간을 줄이고 인가 시점을 앞당길 수 있습니다.

인가 고시가 완료되면 자치구는 이를 공보에 게재하며, 조합은 즉시 이주계획 수립, 시공사 본계약 협의, 관리처분계획 수립 등 다음 절차로 매끄럽게 연결될 수 있도록 일정을 빈틈없이 관리해야 합니다.

사업시행계획인가서 내용

- ① 사업시행계획인가 처리 알림 공문
- 인가처리 통지는 사업시행자에게 인가서 등과 함께 통지
- ② 사업시행계획인가서
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 [별지 제23호 서식]
- ③ 사업시행계획인가 조건
- 사업시행자(조합 또는 토지등소유자 등)가 제출한 사업시행 계획서에 대한 유관부서(기관) 협의 시 해당부서(기관)의 협의의견을 구청 주무과(주택과 또는 도시계획과 등)에서 정리한 조건문
- ④ 사업시행계획인가 고시문
- ⑤ 국민주택채권 면허세 고지서, 과밀부담금 고지서 등 관련 고지서
- ⑥ 수용 또는 사용할 토지 건축물 및 소유권 이외의 권리 명세서
- ⑦ 임대주택대상자 명부

인가조건

- 자치구청장은 사업시행계획의 인가를 하면서 인가조건(부관)을 부가할 수 있음
- 부가된 조건은 그 조건의 내용, 경위 등을 고려하여 부관의 종류를 판단함

4-1 감정평가

120일

관리처분계획의 출발점은 조합원의 종전자산 가치를 산정하는 감정평가 단계입니다. 법적으로 감정평가는 '사업시행계획인가 고시일'을 기준으로 평가해야 합니다. 하지만 고시가 날 때까지 손 놓고 기다려서는 안 됩니다.

사전준비

사업시행계획인가 신청 전 감정평가법인 선정 요청

조합은 사업시행계획인가 전이라도 감정평가법인 선정(구청장 선정 및 조합 총회 선정) 절차를 진행(사업시행인가고시 예상일 6개월 전 권장)하고, 선정된 평가사와 함께 종전자산평가를 위한 사전준비에 착수합니다. 감정평가 기준일은 사업시행계획인가 고시일이지만 현장조사, 비교거래사례 선정 등 시간이 소요되는 업무를 미리 진행하는 것이 필요합니다. 이렇게 준비해 두면 인가 고시가 나는 즉시 본 평가에 착수할 수 있어, 종전자산평가를 1-2개월 내 완료하고, 분양공고/통지 전 종전자산 평가액에 대해 주민협의를 빠르게 시작할 수 있습니다.

세부 절차

감정평가법인 선정 요청	사업시행계획인가 전 조합 → 지자체 요청
수수료 예치	조합
감정평가법인 입찰공고	지자체
참여신청서 접수	감정평가사
신청서 평가 및 선정위원회 개최	지자체
계약 체결	
자료 준비	권리명세, 구역계 지적도, 국공유지 측량성과도(점유) 등기부등본, 대장, 무허가건축물 확인원, 이지목 측량성과도
종전자산 평가	사업시행계획인가 고시일 기준 토지·건물·권리가액 산출
증후자산 평가	신축 주택·상가·보류지 등 예상가액 산출

단계별 감정평가 세부사항

- 정비사업에서는 다양한 감정평가가 필요합니다. 각 감정평가의 대상물건, 가격 기준시점, 감정평가 시기는 다음과 같습니다.

구분	감정평가 대상물건	가격 기준시점	감정평가 시기
매도청구 감정평가	• 재건축 미동일자 소유 토지·건물	• 매도청구의 의사가 상대방에게 도달한 날(소장 도달일)	• 사업시행계획인가 후 (법64조)
정비기반시설 감정평가	• 용도 폐지되는 정비기반 시설 및 신규 설치 정비 기반시설	• 사업시행계획인가 예정일	• 사업시행계획인가 신청 전
공공기여 환산부지 면적 산정을 위한 부지가액 감정평가	• 조성 후 대지	• 사업시행계획인가 예정일	• 사업시행계획인가 전
중전자산 평가	• 조합원 소유 토지·건물	• 사업시행계획인가 고시일	• 사업시행계획인가 후
중후자산(분양시설) 감정평가	• 아파트, 상가 등 조합원 분양예정자산	• 관리처분계획 기준일	• 분양신청기간 만료일
국공유지처분(매각) 감정평가	• 처분(매각)대상 국공유지	• 3년내 계약 : 사업시행계획인가 고시일 • 3년내 미 계약 : 가격조사 완료일	• 국공유지 매각협의 시
현금청산을 위한 감정평가 (재개발은 보상절차진행)	• 분양 미신청·철회 조합원 소유의 토지·건물 • 분양계약체결기간 내 분양계약 미체결자	• 보상협의 예정일	• 분양신청기간 종료 후 (법73조) • 분양계약기간 종료 후
소유자 확인 곤란 부동산의 처분을 위한 감정평가	• 소유자 확인이 곤란한 토지·건물	• 지정일 또는 현장조사 완료일	• 사업시행계획인가 후 관리처분계획 수립 시
택지비 감정평가	• 일반분양아파트의 택지	• 택지비 감정평가 신청일	• 택지비 감정평가 신청 후
법인세 과표산정을 위한 현물출자자산 감정평가	• 조합원이 조합에 현물출자한 자산(토지, 건물)	• 관리처분인가 고시일과 신탁 등기일 중 빠른 날	• 관리처분계획인가 후
재건축부담금 산정을 위한 감정평가	• 상가가 주택분양시 개시시점 가격	• 개시시점 주택가격 : 조합설립인가일	• 재건축부담금 결정 부과 전
재건축부담금 예정액 산정	• 예정액 산정(감정평가는 아님)	• 개시시점 주택가격 : 조합설립인가일 • 종료시점 주택가격 : 준공일	• 사업시행계획인가 후 3개월 이내

※ 출처 : 양천구 도시정비사업 가이드북(2023)

종전자산 감정평가의 기준

- 종전자산 감정평가는 조합원분담금 산정의 기준이 되는 권리가격을 산정하기 위한 감정평가로 토지는 표준지공시지가기준법, 건물은 원가법, 구분건물은 거래사례비교법으로 감정평가합니다. 현물출자하는 토지, 건물 및 구분건물이 감정평가의 대상이며, 정상 거래가격과 평가 전례 등 가격 자료를 바탕으로 주관적인 가치산정이 아닌 공정하고 객관적인 감정평가가 필요합니다.

구분	내용
감정평가 목적	토지등소유자 권리가액 산정 → 토지등소유자 출자비율 산정
감정평가 대상물건	현존 토지, 건물 및 구분건물
감정평가 기준시점	사업시행계획인가 고시일
감정평가 기준	<ol style="list-style-type: none"> ❶ 일반적 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 객관적 이용상황 기준 평가(불법적 용도 변경 불인정) - 기준시점 현재의 미실현 개발이익 배제 ❷ 현장조사 후 현실적 이용상황 및 개별특성을 반영한 감정평가 ❸ 공정하고 객관적인 감정평가 <ul style="list-style-type: none"> - 물건만을 기준으로 감정평가 - 소유자별 주관성 배제 ❹ 기준시점의 정상적인 시세 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 거래 시세, 구역내외 실거래가 참조(투기적 요인 배제)

종후자산 감정평가의 기준

- 종후자산 감정평가는 조합원 분양가격 산정을 위해 거래사례비교법을 주 방식으로 적용하고, 원가수준을 참고하여 결정합니다. 신축될 아파트 및 상가를 전제로 하는 일종의 조건부 평가입니다. 따라서 사업시행계획인가를 받은 설계도서의 내용과 도면을 기준으로 수요성과 원가를 고려하며 감정평가해야 합니다. 감정평가 기준시점은 관리처분계획수립 기준일(조합원 분양신청 마감일)이며, 감정평가 절차는 ① 입지(지역 및 단지) 특성의 분석, ② APT 시세 및 분양가 분석, ③ 동, 향, 층 위치 등 개별특성 분석, ④ 조망, 일조, 소음, 프라이버시 분석, ⑤ 세대별 효용지수 분석, ⑥ 세대별 감정평가액 결정 순으로 이루어집니다.

구분	내용
감정평가 목적 및 방법	조합원 분양가격 산정을 위해 거래사례비교법을 주방식으로 적용하고, 원가수준을 참고하여 결정
감정평가 대상물건	신축될 아파트 및 상가/조건부 평가/수요성과 원가를 고려 ※ 사업시행계획인가(건축허가) 받은 설계도서의 내용과 도면을 기준
감정평가 기준시점	관리처분계획수립 기준일(조합원 분양신청 마감일)조합원분양가
감정평가 절차	<ol style="list-style-type: none"> ① 입지(지역 및 단지) 특성의 분석 ② APT 시세 및 분양가 분석 ③ 동, 향, 층 위치 등 개별특성 분석 ④ 조망, 일조, 소음, 프라이버시 분석 ※ 컴퓨터 시뮬레이션 등 과학적 접근방법을 활용한 감정평가 ⑤ 세대별 효용지수 분석 ⑥ 세대별 감정평가액 결정



4-2

조합원 분양 공고 및 신청

120일

감정평가 결과를 토대로 조합원들이 희망하는 신축 아파트의 평형을 선택하는 절차입니다. 이 단계는 단순한 희망 조사가 아니라 향후 관리처분계획 수립의 기준이 되는 권리 내역을 확정하는 법적 절차입니다. 따라서 절차적 하자가 발생하지 않도록 공정하고 투명하게 운영해야 합니다. 자치구와 조합은 분양신청 과정에서 핵심 정보를 조합원에게 누락 없이 안내하여, 추후 '불충분한 정보 제공을 이유로 한 분양신청 무효 소송이나 민원이 발생하지 않도록 유의해야 합니다.

- **개별 분담금 추산액 통지** : 분양공고 시에는 단순히 평형별 분양가만 알리는 것이 아니라, 조합원별 종전자산평가액을 바탕으로 계산된 분양대상 평형별 분담금 추산액을 개별 통지해야 합니다.
- **특례 분양 조건의 명확한 안내(1+1 분양 등)** : 대형 평형이나 고가 주택 소유자가 관심을 갖는 '2주택 공급(1+1 분양)'의 경우, 법적 요건(중전 주거전용면적 또는 가격 범위 내)과 페널티(추가 공급 주택은 3년간 전매 제한)를 정확히 안내해야 합니다. 잘못된 정보로 신청했다가 나중에 자격 미달로 탈락하는 사례도 있으므로 주의해야 합니다.
- **재당첨 제한 대상자 확인** : 투기과열지구 내 정비사업에서 5년 내 당첨 사실이 있는 조합원은 분양신청이 제한될 수 있습니다. 조합은 국토교통부 전산 조회를 통해 '재당첨 제한 대상자'를 사전에 선별하고, 해당 조합원에게는 현금청산 대상임을 미리 안내하여 혼선을 줄여야 합니다.
- **분양 미신청 시 조치 사항** : 분양신청 기간 내에 신청하지 않거나 철회하는 경우, 조합원 지위를 상실하고 '현금청산 대상자'가 됩니다.

분양 공고 및 통지

- 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일 이내에 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분담금 추산액, 분양신청 기간 등을 정하여 토지등소유자에게 통지하여야 합니다.

분양 신청

- 분양신청은 종전 토지 및 건축물의 소유자 또는 소유권 이외의 권리자가 권리 조정의 주체가 되는 사업시행자에게 향후 사업시행에 따른 권리조정에 대비하여 분양예정 대지 및 건축시설을 분양 받고자 하는 의사를 표시하고 소유하고 있는 권리를 신고하는 것을 말합니다. 분양신청 기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 해야 합니다. 다만 사업시행자는 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한차례 연장할 수 있습니다.

분양 공고 및 통지 사항

- 「도시 및 주거환경정비법」 제72조

구분	통지	공고
사업시행인가의 내용	○	○
정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적	○	○
분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격	○	
분양대상 대지 또는 건축물의 내역	○	○
분양대상자별 분담금의 추산액	○	
분양신청기간 및 장소	○	○
분양신청자격	○	○
분양신청방법	○	○
분양신청서	○	
분양신청하지 아니한 자에 대한 조치	○	○
토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법		○
재분양공고안내		○
보류지분양처분 내용		○
분양신청안내문	○	
해체 및 이주예정일	○	

※ 분양공고 및 통지 관련 최근 판례

(대법원 2025. 12. 11. 선고 2022두46244 판결 [총회결의무효확인])

통지 의무를 부과하고 있는 사항인 '분양대상자별 분양예정자산의 추산액'과 '분양대상자별 종전 자산 명세 및 가격'은 통지를 받는 **해당 조합원에 관한 내용**만을 의미하고, **다른 조합원 또는 분양 대상자에 관한 내용까지 이에 포함된다**고 볼 것은 아니다.

4-3 관리처분계획 수립

90일

관리처분계획은 조합원의 권리가액, 평형 배정, 추가 분담금, 이주·해체 일정, 세입자 대책 등을 종합적으로 정리하는 계획입니다. 관리처분계획은 종전자산 평가 결과, 분양신청 결과, 사업시행계획 내용을 기반으로 작성되며, 조합원 간 형평성과 법적 기준 준수가 가장 중요한 판단 요소가 됩니다. 조합은 배정 기준, 권리가액 산정 방식, 분담금 납부 일정 등 민감한 요소를 명확히 정리하여 분쟁이 발생하지 않도록 해야 합니다. 계획 내용이 부실하거나 불명확하면 인가권자(자치구)가 보완을 요구할 수 있습니다. 보완사항이 많을수록 인가가 늦어지게 되므로 도면, 비례율 산정표, 세입자 조사 결과 등의 적합성을 사전에 면밀히 검토하여 완성도 높은 계획안을 수립해야 합니다.

관리처분계획의 내용

도시 및 주거환경정비법 제74조(관리처분계획의 인가 등)

- ① 분양설계
- ② 분양대상자의 주소 및 성명
- ③ 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
- ④ 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법
- ⑤ 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있던 날을 기준으로 한 가격
- ⑥ 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우 재건축부담금 포함) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기
- ⑦ 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
- ⑧ 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액

도시 및 주거환경정비법 시행령 제62조(관리처분계획의 내용)

- ① 현금청산 토지등소유자별 기존 권리의 명세와 이에 대한 청산방법
- ② 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
- ③ 비용의 부담비율에 따른 분양계획과 비용부담의 한도, 방법 및 시기
- ④ 새로 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도폐지 정비기반시설 명세
- ⑤ 기존건축물의 철거 예정시기
- ⑥ 그 밖에 시 도 조례로 정하는 사항

4-4 관리처분계획인가 신청 및 관련 행정절차

120일

수립된 계획을 확정하기 위해 총회 의결을 거쳐 인가를 신청하는 단계입니다. 절차는 '사전 통지 및 주민공람(30일 이상) → 총회 의결 → 인가 신청' 순으로 진행됩니다.

관리처분계획의 수립은 조합이 주체가 되어 실시하는 필수적인 선행 절차를 명확히 인식해야 합니다. 이 단계에서의 시간 지연은 곧 금융 비용 증가로 직결되므로, 실무적으로는 총회 개최 1개월 전 의무 통지 기간을 전략적으로 활용하여 공람을 병행하는 방식을 권장합니다. 이를 통해 기간단축뿐만 아니라, 공람 기간 중 제기된 의견이나 부득이한 수정 사항을 관리처분 총회 안건에 선제적으로 반영할 수 있어 리스크 관리 차원에서도 매우 효과적입니다. 따라서 사전 통지와 동시에 공람을 실시하여 의견 수렴 과정을 압축적으로 진행하고, 이를 통해 총회에서 가결된 관리처분계획이 수정 없이 즉시 인가 신청으로 이어질 수 있도록 절차를 설계하는 것이 중요합니다.



총회개회 전 사전통지

- 사업시행자는 관리처분 총회의 개최일부터 1개월 전에 다음의 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 합니다.

총회 개최 전 통지 내용

- 1 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 (임대주택에 관한 내용을 포함)
- 2 다음에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분 방법
 - 일반 분양분
 - 기업형 임대주택 [기업형임대주택사업자의 성명 및 주소 (법인은 법인 명칭 및 소재지, 대표자, 성명 및 주소)]
 - 임대주택
 - 그 밖에 부대시설 복리시설 등
- 3 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 철거된 건축물은 자치구청장에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
- 4 정비사업비의 추산액(재건축부담금에 관한 사항 포함), 조합원 분담규모 및 분담시기

총회개최

- 관리처분계획은 반드시 조합원 총회에서 의결해야 합니다. 조합원들은 총회에서 사업에 대한 의사표현을 할 수 있습니다. 즉 총회는 형식적인 절차가 아니라 사업의 정당성과 민주성, 그리고 조합원의 신뢰를 확보하는 중요한 의사결정 과정입니다.
- 관리처분계획의 수립 및 변경은 조합원 총수의 과반수 찬성으로 의결합니다. 단, 조합원의 20%이상 직접 출석해야 하며, 관리처분계획에서의 정비사업비가 사업시행계획인가 받을 때의 정비사업비 보다 10% 증가(생산자물가상승률분, 손실보상 금액은 제외한다)하는 경우 조합원 2/3의 찬성이 필요합니다.

구분	총회 의결기준(모두만족)
사업시행계획서, 관리처분계획의 작성 및 변경을 위한 총회	조합원의 과반수 출석 (20%이상 직접출석) 총조합원의 과반수 찬성
사업시행계획서, 관리처분계획의 작성 및 변경을 위한 총회 (정비사업비가 10%이상 늘어나는 경우)	조합원의 과반수 출석 (20%이상 직접출석) 총조합원의 2/3 이상 찬성

관리처분계획의 공람/의견청취

- 관리처분계획안이 마련되면 이를 조합원에게 공개하여 공람할 수 있도록 하고, 의견을 청취하는 절차가 필요합니다. 이는 조합원들의 권리와 부담을 투명하게 공개하고, 계획에 대한 이의나 개선사항을 반영할 수 있도록 하는 과정이며, 공람 단계에서 충분한 의견 수렴이 이루어지지 않으면 이후 총회나 인가단계에서 큰 분쟁이 발생할 수 있습니다.

4-5 타당성 검증

60일

사업시행자가 인가 신청한 관리처분계획을 전문기관에 의뢰하여 사전에 타당성을 검증하고 보완하여 관리처분계획인가의 적정성을 제고하기 위한 제도입니다. 기존에는 한국부동산원이 단독으로 수행하여 검증 신청이 한꺼번에 몰릴 경우 검증이 오랜 시간 걸리는 병목현상이 있었지만, 2025년 9월 신속통합기획 2.0 발표 이후 SH(서울주택도시개발공사)도 검증에 참여하여 검증 기관이 확대되었습니다. 조합은 사전 준비 단계에서 기관별 검증 대기 물량을 미리 파악하여, 인가 신청 시 자치구에 상대적으로 여유가 있는 기관으로 검증 의뢰를 요청하는 전략적인 접근이 필요합니다.

사전준비

관리처분계획 수립 단계부터 타당성 검증 절차 준비 시작

타당성 검증은 관리처분계획인가 신청 이후 자치구가 의뢰하는 절차이나, 실질적인 준비는 관리처분계획 수립 단계[4-3]에서 시작되어야 합니다. 특히, 「도시 및 주거환경정비법」 제78조에 따라 사업비가 10% 이상 증가하거나 분담금 추산액이 크게 변동되는 경우 검증이 의무이므로, 조합은 총회 책자를 만들기 전부터 검증 대상 여부를 자체 판단하고 관련 자료 작성을 병행해야 합니다. 타당성 검증의 속도는 '제출 자료의 완성도'에 의해 결정됩니다. 권리가액 산정 기준, 배분·배정 방식, 추가분담금 산정, 이주대책의 적정성 등에 대한 근거 자료가 명확할수록 검증 속도가 빨라집니다. 조합은 검증 기관이 요구할 것으로 예상되는 보완 자료를 미리 준비해 둬으로써 검증 기간을 최대한 단축해야 합니다.

타당성 검증 대상(의무) 도시정비법 78조

- 자치구청장에게 제출한 관리처분계획서의 정비사업비의 추산액(재건축부담금을 포함)이 사업시행계획인가를 받은 사업시행계획서의 정비사업비보다 10% 이상 증가한 경우
- 자치구청장에게 제출한 관리처분계획서의 조합원 분담규모가 분양신청을 받기 전 토지등소유자 에게 통지한 분양대상자별 분담금 추산액 총액보다 20% 이상 증가한 경우
- 조합원 5분의 1 이상이 관리처분계획인가 신청이 있는 날부터 15일 이내에 자치구청장에게 타당성 검증을 요청한 경우
- 그 밖에 자치구청장이 필요하다고 인정하는 경우

4-6 관리처분계획인가 및 고시

120일

관리처분계획인가 단계는 조합원이 분양받을 주택, 최종 권리기액, 이주 및 철거 일정이 법적으로 확정되는 절차입니다. 자치구의 최종 검토가 완료되면 인가 고시가 이루어지며, 이를 기점으로 조합은 이주비 대출 실행, 이주 개시 등 실제 사업 실행 단계로 진입하게 됩니다.

병행이행

시기조정위원회

2,000세대 이상의 대규모 단지 등 주변 전세 시장에 영향을 줄 우려가 있는 경우, 서울시는 '정비사업 이주시기 조정위원회'를 통해 이주 시기를 조정할 수 있습니다. 과거에는 인가 검토가 거의 끝난 시점에 심의를 요청하여, 심의 결과가 나올 때까지 인가가 지연되는 사례가 빈번했습니다. 이를 방지하기 위해 조합과 자치구는 관리처분계획인가 신청 후 진행되는 관계 부서 협의 기간 중에 시기조정 심의 안건을 서울시에 미리 상정해야 합니다. 인가 검토가 완료되는 시점에 심의 결과(이주 가능 시기)가 동시에 도출되도록 일정을 맞춤으로써, 심의 대기로 인한 불필요한 인가 지연을 방지할 수 있습니다.

인가 고시가 완료되면 조합은 즉시 이주계획 수립, 철거 계약 체결, 이주비 대출 협약 등 후속 절차를 진행하게 됩니다. 고시 완료 후 지체 없이 실제 이주가 시작될 수 있도록, 인가 단계에서부터 후속 일정을 빈틈없이 관리하는 것이 중요합니다.



관리처분계획인가의 고시

- 자치구청장이 관리처분계획을 인가하는 때 인가내용을 당해 지자체의 공보에 고시하여야 함

관리처분계획인가 시 포함하여야 하는 내용

- ① 정비사업의 종류와 명칭
- ② 정비구역의 위치 및 면적
- ③ 사업시행자의 성명 및 주소
- ④ 관리처분계획인가일
- ⑤ 다음의 사항을 포함한 관리처분계획인가의 요지
 - 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획
 - 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획
 - 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세
 - 기존 건축물의 철거 예정시기 등

분양신청자에 대한 통지

- 사업시행자는 자치구청장의 관리처분계획 고시가 있을 때에는 분양신청을 한 자에게 다음 사항을 통지하여야 합니다. 변경의 고시가 있는 때에는 변경내용을 통지하여야 합니다.

변경고시 있을 시 통지해야할 사항

- ① 정비사업의 종류 및 명칭
- ② 정비사업 시행구역의 면적
- ③ 사업시행자의 성명 및 주소
- ④ 관리처분계획의 인가일
- ⑤ 분양대상자별 기존의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분양예정인 대지 또는 건축물의 명세 및 추산가액

인가받은 사항중 경미한 변경을 하는 경우

- 다음은 경미한 사항을 변경하는 경우로 자치구청장에게 신고로써 가능하고 총회 의결 또는 토지등소유자의 동의는 필요하지 않습니다.
 - 계산착오·오기·누락 등에 따른 조서의 단순정정인 경우(불이익을 받는 자가 없는 경우에만 해당한다)
 - 정관 및 사업시행계획인가의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
 - 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
 - 권리·의무의 변동이 있는 경우로서 분양설계의 변경을 수반하지 아니하는 경우
 - 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
 - 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 기업형임대사업자의 주소(법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 변경하는 경우

인가받은 관리처분계획을 변경·중지·폐지하는 경우


- 인가받은 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에 다음의 서류를 자치구청장에게 제출하고 변경인가를 받아야 합니다.
 - 관리처분계획(변경)인가 신청서(규칙 별지 제9호 서식)
 - 변경·중지 또는 폐지의 사유와 그 내용을 설명하는 서류(변경·중지 또는 폐지에 대한 총회의결서, 관리처분(변경)계획서 및 변경사유 등)

관리처분계획인가 절차도

	구분	내용
1	종전·중후자산 감정평가	<ul style="list-style-type: none"> • 2인 이상 감정평가법인 선정(재개발과 재건축 선정방식 차이) • 감정평가 기준일 : 최초 사업시행계획인가 고시일 • 조합원 분양신청 통지 전 종전자산의 감정평가 완료(도시정비법 제72조) • 관리처분계획 수립을 위한 중후자산 및 세입자별 손실보상을 위한 권리 명세에 대한 감정평가 병행 • 총회 의결사항 • 구체적 절차 조례 위임
2	분양신청의 통지 및 공고	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획인가 고시 이후 90일 내 통지 및 분양공고
3	조합원 분양신청	<ul style="list-style-type: none"> • 통지일로부터 30일 이상 60일 이내 분양신청 • 분양신청서 작성 및 등기부등본 또는 환지예정지증명원 첨부 • 조합은 20일 범위 내에서 신청기간 연장 가능 • 재분양신청 절차 가능
4	관리처분계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> • 분양신청현황을 기준으로 수립
5	관리처분계획 통지	<ul style="list-style-type: none"> • 총회 개최일로부터 1개월 전 각 조합원에게 관리처분계획 중 일부를 통지
6	관리처분계획 총회의결	<ul style="list-style-type: none"> • 총조합원 찬성 의결 • 정비사업비가 10% 이상 변경된 경우 2/3 찬성
7	관리처분계획인가 신청	<ul style="list-style-type: none"> • 관리처분계획서, 총회의결서 사본 등
8	관리처분 타당성 검증	<ul style="list-style-type: none"> • 검증기관 : 한국부동산원, 서울주택도시개발공사(SH) 등 ※ 관리처분계획 신청 전 - 한국부동산원의 사전검증제도(분양절차, 분양자격)
9	관리처분계획인가 및 고시	<ul style="list-style-type: none"> • 자치구청장은 인가 신청일로부터 30일 이내 인가 여부 통지 • 인가 시 지방자치단체의 공보에 고시
10	관리처분계획인가 내용 통지	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자는 토지등소유자에게 공람계획 통지, 분양신청자에게 관리처분계획인가의 내용 등을 통지(도시정비법 제78조 제5항)

Part

3

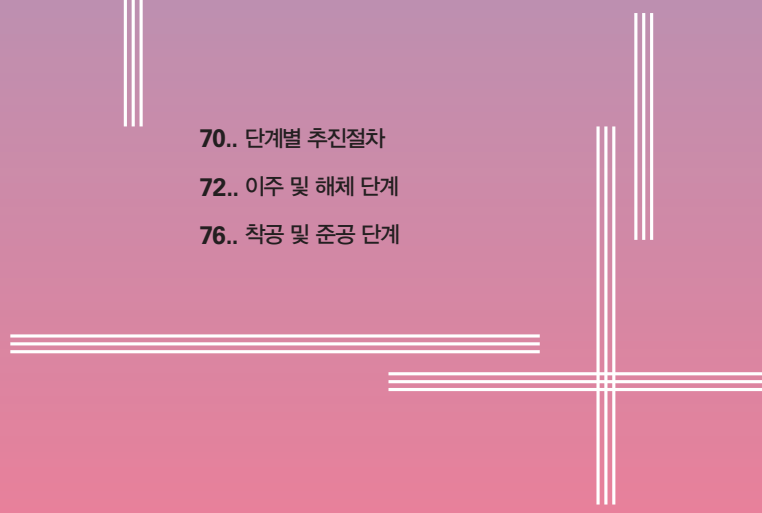


이주에서 분양, 착공까지

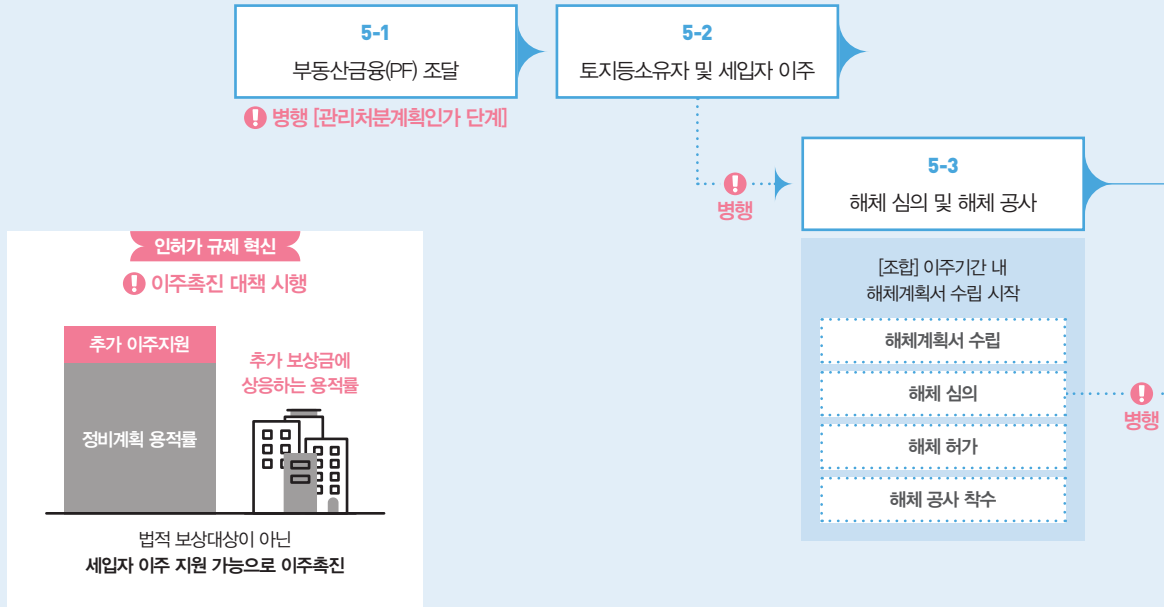
70.. 단계별 추진절차

72.. 이주 및 해체 단계

76.. 착공 및 준공 단계



5. 이주 및 해체 단계_ 총 1년 8개월



6. 착공 및 준공 단계_ 총 4년



5-4
굴토 및 구조 심의

[조합] 해체 공사 중
굴토 및 구조 심의 병행

굴토 및 구조 심의

해체 완료

문화재 조사

인허가 규제 혁신

! 정비구역 내 기존건축물 해체 심의 간소화

시 지침으로 전체구역에 대한
종합계획서 작성 의무
(공기인 상태에서 작업가능)

심의 2회 실시

전체구역심의

개별 블록 단위 심의

계획수립 및 심의에 약 4개월 소요



종합계획서 작성
간소화 및 심의 폐지
이주 완료 블록별 심의

심의 1회 실시

최소 2개월 단축



공사

6-2
일반분양

일반분양 입주자 모집 신청

입주자 모집 승인 결정

입주자 모집 공고

청약 접수

당첨자 발표 및 적격 여부 확인

분양 계약 체결

6-3

준공인가 신청 및 공사 완료 고시

[준공전사전점검]

- 사후 환경영향조사
- 교통영향평가 이행 확인서
- 사후 교육환경평가
- 사후 지하안전영향조사
- 재난예방 및 피해경감계획서 이행확인
- 준공 전 본인증 등

5-1 부동산 금융(PF) 조달

병행

병행이행 4-6 관리처분계획인가 단계와 병행

이주 직전 가장 중요한 과제는 안정적인 본 PF(Project Financing) 자금 조달입니다. 최근 고금리 기조와 금융권의 PF 심사 강화로 인해, 자금 조달 금리와 조건이 사업의 최종 비례율(수익성)을 좌우하는 결정적 변수가 되었습니다. 특히, 시공사의 신용보강에만 의존하던 과거 방식에서 벗어나, HUG(주택도시보증공사)의 정비사업 대출보증을 적극 활용하여 금융비용을 획기적으로 절감하는 전략이 필요합니다. HUG 보증을 통해 신용 등급을 보강하면 제금융권의 저금리 자금을 확보할 수 있으며, 이는 곧 조합원 분담금 감소로 직결됩니다. 조합은 단순히 자금을 확보하는 것에 안주하지 말고, 금리 인하 요구권이나 조기 상환 수수료 면제 등 유리한 세부 약정을 꼼꼼히 챙겨 금융 비용 누수가 발생하지 않도록 치밀한 자금 운영 전략을 수립해야 합니다.

세부 절차

구분	주요업무
금융기관 입찰 및 선정	<ul style="list-style-type: none"> • 금융주선 : 통상 시공사의 주선 또는 정비사업 전문관리업자의 자문을 통해 진행. • 제안요청서(RFP) 발송 : 1금융권(시중은행)을 우선으로 하되, 대출 규모에 따라 보험사 등 2금융권 포함하여 입찰 제안 • 주요 평가 항목 : 대출 금리(COFIX/CD + Spread), 취급 수수료, 중도상환 수수료, 이주비 대출 한도(LTV 적용 여부) • 우선협상대상자 선정 : 이사회 심의를 거쳐 가장 유리한 조건을 제시한 금융기관(대주단)을 선정하고 대의위원회에 상정
HUG 정비사업자금 대출보증 신청	<ul style="list-style-type: none"> • 시공사의 연대보증만으로는 금리가 높으므로, HUG의 보증서를 담보로 저금리 대출을 유도 • 이주비 대출보증 : 조합원 소유한 토지 및 건축물을 담보로 취득하는 이주비에 대한 보증 • 사업비 대출보증 : 조합의 사업 추진에 필요한 사업비(공사비 제외) 조달에 대한 보증 • 심사 서류 준비 : 관리처분계획인가서, 조합 법인 서류, 사업수지 분석표, 상환계획서 등
자금차입 의결 (총회/대의위원회)	<ul style="list-style-type: none"> • 법적 요건 준수 : 자금의 차입과 그 방법, 이율 및 상환 방법은 총회 의결 사항임 • 인건 상정 : '금융기관 선정 및 계약 체결 위임의 건', '자금 차입 및 이율 등의 건' 상정 및 의결 • 주의 : 총회 의결 없이 자금을 차입할 경우, 도정법 위반으로 형사 처벌 대상이 될 수 있음
대출약정 체결	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 당사자 : 조합(차주) - 시공사(연대보증인) - 금융기관(대주) - HUG(보증기관) • 약정 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 이주비 : 조합원별 대출 한도, 유이자/무이자 구간 구분, 근저당 설정 비용 부담 주체 확인 - 사업비 : 한도대출(마이너스 통장) 방식인지 일시 대출인지 확인, 자금 인출 조건(기성고 확인 등) 검토
자금 집행	<ul style="list-style-type: none"> • 이주비 집행 : 이주 개시 공고 후, 이주관리센터 접수 순서에 따라 개별 조합원 계좌로 입금 • 선결 조건 : 기존 세입자 퇴거 확인, 공가 처리(수도/전기 폐전), 신탁 등기 완료 • 사업비 집행 : 조합 운영비, 용역비, 국공유지 매입비 등 필수 소요 자금 집행 • 증빙 자료(세금계산서, 계약서 등)를 갖추어 시공사 및 대주단 확인 후 인출

5-2 토지등소유자 및 세입자 이주

440일

관리처분계획인가 고시 이후 실제 거주민이 퇴거하고 공가(빈집)를 확보하는 단계입니다. 이 시점부터는 이주비 대출 이자 등 막대한 금융비용이 매일 발생하므로, 신속한 이주 완료가 곧 사업비 절감의 핵심입니다.

특히, 강제 집행 과정에서 발생하는 갈등과 지연을 방지하기 위해 서울시는 '자발적 이주 촉진 정책'을 시행하고 있습니다. 법적 보상 대상이 아닌 세입자에게 조함이 이사비 등을 추가로 지원하여 원만한 합의를 이끌어낼 경우, 이에 상응하는 용적률 인센티브를 제공합니다. 조함은 명도 소송에 의존하기보다 이러한 인센티브 제도를 적극 활용하여 협의를 통한 신속한 이주를 유도하는 것이 유리합니다.

세부 절차

구분	주요업무
사전협의체 구성	<ul style="list-style-type: none"> 구성 목적 : 강제 철거로 인한 물리적 충돌을 예방하고, 세입자 및 현금청산자의 주거권과 생존권을 보호하기 위해 운영되는 필수적인 갈등 조정 기구 강제집행 지양 : 법적 절차에 따른 강제 집행 전, 대화와 타협을 통해 자발적인 이주를 유도합니다. 권리 보호 : 법적 보상 대상에서 제외되거나 보상 금액에 이견이 있는 주거취약계층 및 상가 세입자의 실질적인 이주 대책을 논의 구성 시기 : 분양신청기간 종료일부터 30일 이내에 구성 운영 기간 : 관리처분계획인가 총회 전까지 운영(필요 시 관리처분계획인가 이후에도 운영 가능)
이주계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> 이주비 대출 알선, 이주 기간(약 6~12개월) 설정 이주관리센터(CR팀) 선정 및 운영 계획
이주 촉진 대책 활용 (규제 혁신)	<ul style="list-style-type: none"> (기존) 법적 의무 없는 세입자 지원 불가 → 명도소송 및 갈등 심화 (개선) 조함이 세입자에게 이사비·정착금 등 추가 지원 시 → 용적률 최대 4% 내외 상한 인센티브 제공
공가 관리	<ul style="list-style-type: none"> 이주 완료 세대 공가 스티커 부착, 수도·가스·전기 폐쇄 조치 우범 지대화 방지를 위한 순찰 및 폐기물 관리

5-3 해체 심의 및 해체 공사

60일

기존 건축물을 해체하기 위해 「건축물관리법」에 따른 허가 및 심의를 거쳐 본격적인 해체 공사에 착수하는 단계입니다. 조합은 건축물의 안전한 해체를 위해 감리자를 지정하고 허가권자(자치구청장)의 승인을 받아야 합니다.

사전준비

해체계획서 작성

해체계획서는 「건축물관리법」에 따라 구조 안전성 검토, 소음·진동 저감 대책, 비계 설치 계획 등 기술적 내용을 포함해야 하므로 작성과 검토에 상당한 시일이 소요됩니다. 따라서 조합은 이주 시작과 동시에 해체계획서 수립 영역에 착수하고, 시공자에게 이주완료 시 바로 해체공사를 착수할 수 있도록 협력시공자 선정 등 준비를 완료해 줄 것을 요청해야 합니다. 이주가 진행되는 동안 계획서를 미리 완성하고, 계획서가 완성되어 심의접수 할 수 있도록 자치구 및 전문가와 사전 협의를 마쳐두어야 합니다.

기존 서울시 지침은 정비구역 전체에 대한 ‘해체종합계획서’ 작성을 의무화하고, 심의 또한, ‘전체구역 심의’와 ‘개별 블록 심의’로 나누어 총 2회 실시했습니다. 서울시는 2026년부터 종합계획서를 간소화하고 ‘전체구역 심의’ 절차를 폐지하여, 이주가 완료된 개별 블록 단위로 즉시 해체 심의를 받을 수 있도록 허용합니다. 조합은 이주가 끝난 구역부터 순차적으로 해체를 시작하여 불필요한 공백기 없이 사업 속도를 높여야 합니다.

세부 절차

구분	주관	주요 업무
해체허가 (신고서 제출)	조합(용역사)	<ul style="list-style-type: none"> 해체허가(신고서) 자치구청장에게 제출(해체계획서 첨부) 허가서는 해체계획서를 관계 전문가(건축사, 기술사무소)가 작성하고 서명날인이 필요 신고서는 해체계획서를 조합이 작성하고 관계 전문가가 검토
해체 심의	자치구 (건축위원회)	<ul style="list-style-type: none"> 해체계획서(안전관리, 소음·진동 등) 적정성 검토 구조 안전성 및 비산먼지 대책 심의
해체 허가	자치구청장	<ul style="list-style-type: none"> 심의 지적사항 반영 여부 확인 해체 공사 감리자 지정 및 허가증 교부
해체 공사 착수	시공사	<ul style="list-style-type: none"> 멸실 신고 및 착공 신고 기존 건축물 해체 및 폐기물 반출 건축물대장 말소 신청

이주개시 3일 전까지 자치구에 정비사업 정보몽땅을 이용해 “이주개시 통보”를 하면 서울시에서 해체계획서 자문 전문가를 조합에 파견하는 “해체계획서 자문”제도가 2026년 4월부터 시행 예정입니다.

5-4 굴토 및 구조 심의

110일

지하 터파기(굴토) 공사와 신축 건물의 구조 안전성을 검토받는 절차입니다. 많은 현장에서 지상 건물 철거가 모두 끝난 뒤에야 이 심의를 시작하여 공정의 단절이 발생합니다.

병행이행

해체기간 내 굴토 및 구조심의 병행

지상에 있는 기존 건물을 철거하는 기간 동안, 지하 공사를 위한 굴토 및 구조 심의를 동시에 진행해야 합니다. 이렇게 준비하면 지상 해체가 마무리되는 즉시 바로 착공 단계로 진입할 수 있어 전체 공사 기간을 효율적으로 단축할 수 있습니다.

세부 절차

구분	주요업무
해체 공사	<ul style="list-style-type: none"> 해체 완료는 공사시작부터 약 3~6개월 소요
굴토 및 구조 심의	<ul style="list-style-type: none"> 해체 공사가 시작됨과 동시에 굴토·구조 심의 도서를 준비하여 해체 공사 기간 중에 심의를 완료하도록 합니다. 해체가 마무리되는 즉시, 별도의 대기 없이 착공 신고 및 본공사(터파기)에 돌입할 수 있어 전체 사업시행기간을 단축할 수 있습니다.
문화재 조사	<ul style="list-style-type: none"> 굴토 심의와 함께 매장유산(문화재) 지표조사 또한, 해체 공사 기간에 병행 해체가 완료된 구역(블록)부터 순차적으로 시굴 조사를 진행하여, 착공 전 리스크를 사전에 해소

6-1 착공 신고

30일

이주와 해체가 모두 완료되면 조합은 자치구청장에게 '착공신고'를 접수해야 합니다. 이는 법적으로 공사의 시작을 알리는 절차이자, 향후 일반분양(입주자 모집) 승인을 받기 위한 필수 선행 조건입니다. 착공 신고 시에는 설계도서, 감리 계약서, 시공 보증서 등 건축 관계 법령이 정하는 제반 서류를 빠짐없이 제출해야 합니다. 서류 미비로 인한 보완 기간을 줄이기 위해, 시공사 및 감리단과 협력하여 신고 서류를 사전에 철저히 검토, 준비하는 것이 중요합니다.

사전준비 일반분양 준비

착공신고를 전부터 일반분양 준비를 시작하여야 합니다. 착공신고 필증이 교부되어야만 일반분양 공고를 낼 수 있으므로, 그 전까지 일반분양 준비가 되어있지 않으면 그만큼 분양 수입이 들어오는 시기가 지연됩니다. HUG(주택도시보증공사) 보증 심사, 분양가 산정 및 심의, 마케팅 및 모델하우스 준비 등 착공과 동시에 분양을 시작할 수 있도록 사전 준비를 합니다. 이렇게 준비된 상태에서 착공 신고 수리가 완료되면, 지체 없이 '입주자 모집 공고 승인'을 신청하여 공사비 조달을 위한 현금 흐름을 조기에 확보할 수 있습니다.

착공신고 전 일반분양 사전준비

구분	주요 업무
분양계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> 조합은 착공신고를 준비하는 기간(해체~굴토심의 기간) 동안, 분양가 심의와 HUG 보증 심사 등 일반분양을 위한 모든 행정절차를 병행하여 준비 주택도시보증공사(HUG) 분양보증 심사 : 선분양(착공 시 분양)을 위해서는 HUG의 분양보증서 발급이 필수입니다. 신용평가와 분양가 심사를 미리 신청하여 착공 시점에 보증서가 발급되도록 조율 분양가 심의 준비 : 분양가 상한제 적용 지역의 경우, 자치구 분양가심사위원회의 심의를 거쳐야 하므로 이에 대한 증빙 서류(택지비 감정평가, 가산비 산정 등)를 사전에 준비
조합원 동호수 추첨 및 분양 계약	<ul style="list-style-type: none"> 조합원은 관리처분계획의 인가고시를 통하여 수분양권이 확정되고, 일반분양 전에 한국부동산원을 통하여 전산으로 동호수 추첨을 진행 <ul style="list-style-type: none"> ※ 동호수 추첨 방법은 서울시 조례에 위임 동호수 추첨이 완료되면 조합원들에게 그 결과 및 확정된 중후자산에 대한 분양계약 체결 안내 등을 통지하고 분양계약을 체결
감리자 선정	<ul style="list-style-type: none"> 감리자 지정 절차(공고, 평가, 이의신청, 확정)에는 통상 1~2개월이 소요 해체가 완료된 후 감리자 지정을 신청하면 그 기간만큼 착공이 지연되므로 해체 공사 마무리 단계(진척률 80~90%)에서 미리 구청에 감리자 지정을 요청하여, 해체 완료와 동시에 감리 계약 및 착공 신고가 이루어지도록 해야 함 감리 계약 후 조합은 예상 감리비용을 지정된 계좌에 예치해야 착공 필증이 교부되므로 자금 집행 계획을 미리 세워두어야 함
착공신고	

**6-2
일반분양**

조합원 분양분을 제외한 나머지 주택을 일반인에게 공급하는 단계입니다. 일반분양은 정비사업의 주요 수입원이 되므로, 주택법 및 주택공급에 관한 규칙에 따라 공정한 절차를 거쳐야 합니다. 조합은 분양가 상한제 심사(필요시), HUG(주택도시보증공사) 보증 절차 등을 거쳐 입주자 모집 공고를 냅니다. 일반분양의 성공적인 진행은 공사비 조달 등 자금 유동성에 큰 영향을 미치므로, 시장 상황을 고려한 분양 시점 결정과 철저한 홍보 등 준비가 필요합니다. 서울시 주택조례 제14조, 제15조에 따른 공동주택 품질점검을 누락하지 않도록 유의합니다.

착공신고 전 일반분양 사전준비

구분	주요 업무
일반분양가격 산정	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가상한제 적용 시 택지비, 기본형건축비, 가산비로 결정 • 분양가상한제 미적용 시 HUG 분양보증 심사 기준으로 결정
입주자 모집 승인	<ul style="list-style-type: none"> • 착공과 동시에 입주자 모집 가능
입주자 모집 공고	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 모집 승인 신청 • 5일 이내 자치구청장의 승인(분양가상한제 적용 시 10일 이내) • 최초 청약 신청 접수일 10일 전 일간신문, 인터넷 등에 공고
청약접수 및 당첨자 발표	<ul style="list-style-type: none"> • 일반공급과 특별공급 등의 순위에 따라 선정
계약 체결	

6-3 준공인가 신청 및 공사 완료 고시

1430일

긴 공사가 마무리되고 입주 가능 여부를 최종 승인받는 절차입니다. 조합이 준공인가를 신청하면 관할 자치구청장은 현장 검사를 실시하여 사업시행계획대로 공사가 완료되었는지 확인합니다. 준공인가가 처리되어 공사 완료 고시가 나면, 조합은 확정 측량을 통해 대지 면적을 최종 확정하고 소유권을 조합원에게 넘겨주는 '이전고시' 절차를 밟습니다. 이전고시가 완료되어야 비로소 건물과 토지에 대한 보존 등기가 가능하며, 이후 조합 청산 절차를 통해 정비사업의 대장정이 마무리됩니다.

서울시 주택조례 제14조, 제15조에 따른 공동주택 품질점검을 누락하지 않도록 유의합니다.

사업완료 절차도

구분	주요 업무
1	준공인가 신청 <ul style="list-style-type: none"> 공사를 완료 후 자치구청장 등에게 준공인가 신청 → 현장점검 및 보완 등 준공검사 실시 → 준공인가 전 사용허가(동별·세대별·구획별)
2	준공인가 및 준공인가 고시 <ul style="list-style-type: none"> 준공인가 시 해당 지방자치단체의 공보에 준공인가 고시 → 조합은 준공인가증을 교부받고 그 사실을 분양대상자에게 지체 없이 통지 준공인가 신청일까지 14억원 지출시 회계감사 요청(구청장에게 회계기관 선정 요청)
3	입주개시 <ul style="list-style-type: none"> 입주자 사전점검(입주 45일 전까지 2일 이상 실시) → 입주자 대상 안내(일정, 서류준비) → 잔금납부 및 입주증 발급 → 입주 후 관리단 구성 및 운영
4	확정측량 및 토지분할 <ul style="list-style-type: none"> 준공인가 고시 이후 지체 없이 대지확정측량 실시 후 토지분할 ※ 실무적으로는 준공인가 고시 전 확정측량(인가 전 정비계획 변경 필수)
5	이전고시 <ul style="list-style-type: none"> 조합은 위 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 자치구청장등에게 보고 이전고시 후 대지 및 건축물을 관리처분계획에 따라 조합원들에게 소유권을 이전
6	등기촉탁 <ul style="list-style-type: none"> 이전고시 후 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청 종전 토지에 관한 등기의 말소등기, 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기, 분양받은 건축시설과 대지에 존속하게 되는 담보권등 등기
7	이전고시 후 청산금의 징수 또는 지급 <ul style="list-style-type: none"> 권리가액과 종후자산가액의 차액 정산
8	조합해산 총회의결 <ul style="list-style-type: none"> 이전고시가 있는 날로부터 1년 이내 총회의결을 거쳐 해산 해산 시 청산인 선임
9	조합해산등기 및 신고 <ul style="list-style-type: none"> 청산인은 취임 후 3주 내에 해산등기 및 주무관청에 신고 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 관계 서류를 자치구청장 등에게 인계
10	청산종결등기 <ul style="list-style-type: none"> 청산인은 취임 후 2월 내에 채권신고 공고 및 최고 채권 추심 및 변제, 잔여재산의 인도 등으로 청산업무 종결 청산 종결 후 3주 이내에 청산 종결 등기하고 주무관청에 신고

준공인가 전 분야별 주요 점검사항



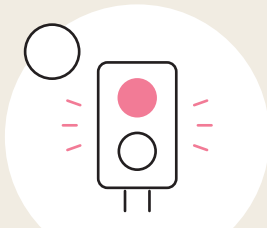
사전점검

입주자 사전방문 실시 및
조치 결과 보고



환 경

사후 환경영향조사 결과
보고서 제출



교 통

교통영향평가 이행 확인서
(신호등, 차선, 진출입로)



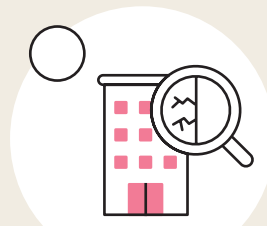
교 육

사후 교육환경평가
(통학로 안전, 소음 기준 충족)



안 전

사후 지하안전영향조사
(지반 침하 여부)



재 난

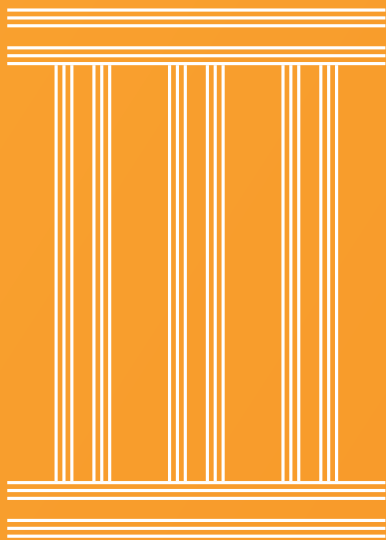
재난예방 및 피해경감계획서
이행 확인



인 증

친환경(녹색건축, 에너지효율)
본인증 취득

부록



82.. Part 1. 공공자원 규정(기준)

84.. Part 2. 공정관리계획서



Part 1.

공공지원 규정 (기준)

- ① 공공관리 추진위원회 구성 선거관리기준
- ② 조합설립 지원을 위한 업무기준
- ③ 서울특별시 정비사업 표준선거관리규정
- ④ 서울특별시 정비사업 전문조합관리인 선정기준
- ⑤ 공공지원 정비사업 전문관리업자 선정기준
- ⑥ 서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준
- ⑦ 서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준
- ⑧ 서울특별시 공공지원 정비사업 표준정관

1

공공관리 추진위원회 구성 선거관리기준



정비사업 정보몽땅 → 정보센터 → 자료실 → 공공지원
관련 규정 및 기준

2

조합설립 지원을 위한 업무기준



정비사업 정보몽땅 → 정보센터 → 자료실 → 조합설립
지원을 위한 업무기준 제정 고시

3

서울특별시 정비사업 표준선거관리규정



정비사업 정보몽땅 → 정보센터 → 자료실 → 「서울특
별시 정비사업 표준선거관리규정」 일부 개정

4

서울특별시 정비사업 전문조합관리인 선정기준



정비사업 정보몽땅 → 정보센터 → 자료실 → 서울특별
시 정비사업 전문조합관리인 선정기준 제정(서울특별
시고시 제2018-206호, 2018. 7. 5.)

5

공공지원 정비사업 전문관리업자 선정기준



정비사업 정보몽땅 → 정보센터 → 자료실 → 공공지원
정비사업 전문관리업자 선정기준 일부개정고시

6

서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준



정비사업 정보몽땅 → 정보센터 → 자료실 → 서울특별
시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준 고시문(서울특
별시 고시 제2023-608호, 2023. 12. 28)

7

서울특별시 공공지원 정비사업 설계자 선정기준



정비사업 정보몽땅 → 정보센터 → 자료실 → 서울특별
시 공공지원 설계자 선정기준 개정고시(2025. 2. 6.)

8

서울특별시 공공지원 정비사업 표준정관



정비사업 정보몽땅 → 정보센터 → 자료실 → 서울특
별시 공공지원 정비사업 표준정관(서울특별시 고시 제
2024-539호)

Part 2.

공정관리 계획서

조합은 사업추진 주체로서 명확한 공정목표를 세우고
일정을 관리해야 합니다. 조합의 공정목표 시기를
인허가권자에게 공유하면 인허가권자가 필요한
행정지원을 제공할 수 있습니다.(우수사례 : 서초구)
공정촉진회의를 통해 공공과 주민이 협력하여
공정목표 달성 가능성을 수시로 점검하고
자연요인 해소방안 및 추가 기간단축 방안을
발굴하도록 합니다.

종로2	000재개발 공정관리계획서(구역지정- 예시)	제출일 2026. 00. 00.
-----	--------------------------	----------------------

서울시	총괄공정추진책임관 (국장) : 000 ☎2133-8060	주거정비과 (과장) : 000 ☎ 8071	담당 팀장 : 000 ☎ 8072
자치구	공정추진책임관(국장) : 000 ☎ 3708-8740	도시재생과 (과장) : 000 ☎ 2050	담당 팀장 : 000 ☎ 8763
위치	중구 00동 123	면적	54,000㎡
사업개요	용적률 275%, 층수(높이) 39층(150m), 1,200세대	사업단계	현단계
		세부공정	①구역지정
		1-05. 정비계획 공람공고	

목표 및 실적

공정 6단계	①구역지정	②조합설립	③사업인가	④관리처분인가	⑤이주/해체	⑥착공/준공	점검 결과	
목표기한	'26년 12월 (2년)	'27년 12월 (1년)	'29년 7월 (1년7개월)	'31년 4월 (1년9개월)	'32년 12월 (1년8개월)	'36년 12월 (4년)		
실적	일자						기준	B
							(-20일)	
	*기간						촉진	A
							(-30일)	

* 기준기간 점검결과는 공정추진책임관 지정일(25년 8월 8일) 이전 기준 / * 촉진회의 점검결과는 공정추진책임관 지정일(25년 8월 8일)부터

공정계획 (병행 및 공정단축 계획)

① 구역 지정	별도(붙임 활용) 작성한 공정표를 각 사업 해당 단계 세부공정으로 편집하여 제출일 해당 월 제외하고 향후 3개월 계획(세부공정 1개~3개)을 작성
② 조합 설립	6단계 공정 기준 추가로 1단계 공정 필요 시 추가 편집하여 작성

* 합계는 세부공정 표준처리기한 대비 도과/단축 일수 작성(단축[파란색], 도과[빨간색], ±30일 기준으로 구분, 30일 미만은 정상[검정])

공정현황 (현 추진사항, 공정실적 등)

- ▶ (작성요령) 최근 추진사항, 진행절차, 세부공정별 실적 등 기재
- ▶ (작성요령) 단계별(6단계) 목표 대비 현재 달성 정도 또는 예상 : 달성 가능 또는 미 달성 예상
- ▶ (작성요령) 세부공정 목표대비 현재 달성 정도 또는 예상 / 후속공정에 미치는 영향(기간) 파악 등

점검결과 : A(단축) or B(정상) or C(지연)

[단계별 처리기한 대비 실적 : 총 +100일 지연]	[자연요인]
(작성요령) A(단축), B(정상), C(지연) 판단기준은 단축·지연기간 계산함. (실제완료일-계획완료일)로 계산. (단계별, 세부공정별 각각 계산). 목표보다 빠르면 A(단축), 목표보다 1개월 이상 지연은 C(지연) 표기	(작성요령) 조합업무 측면, 자치구 인허가 처리 지연, 서울시 협의지연 등 추진 주체별로 구분하여 구체적으로 지연요인 기재
[공정 만회대책]	[자치구 공정추진책임관 최종 의견]
(작성요령) 해당공정 만회대책, 후속공정 병행추진, 단계별 처리기한(사업시행 2년내)내 처리방안 등 제시	

구분	서울시(안)		
	세부공정	표준기한	시작~완료기준일 참고
1. 구역지정 (2년) (8개 공정)	1-01. 정비계획수립 용역비 보조금 지급	10일	보조금요청~보조금지급
	1-02. 용역사 선정	90일	보조금지급~용역착수일
	1-03. 신속통합 사전기획	240일	용역착수일~사전기획 통보일
	1-04. 정비계획 도서 작성, 주민통지	90일	사전기획 통보일~공람공고 시작일
	1-05. 공람공고, 주민설명회, 구의회 의견청취	60일	공람공고 시작일~구의회의견청취일
	1-06. 도시계획위원회 심의	90일	구의회의견청취일~도시계획위원회 심의일
	1-07. 심의결과 통보 및 조치계획 작성	60일	심의 결과 통보일~재열람공고 시작일
	1-08. 정비구역 지정 고시(재열람공고)	90일	재열람공고 시작일~정비구역 고시일
	합계	730일	
2. 조합설립 (1년) (6개 공정)	2-01. 공공지원 보조금 지급(요청~지급)	20일	보조금요청~보조금지급
	2-02. 정비사업 전문관리업자 선정	75일	보조금지급~용역착수일
	2-03. 조합임원 선정	90일	용역착수일~조합 임원 선정
	2-04. 조합설립 동의서 징구	60일	조합임원선정~동의서 징구일
	2-05. 창립총회 개최	60일	동의서 징구일~창립총회일
	2-06. 조합설립인가 신청 및 인가	60일	창립총회일~정비사업 용역준공 처리
	합계	365일	
3. 사업시행계획 인가 (1년7개월) (8개 공정)	3-01. 통합심의 심의도서 작성 (시공자 선정 포함)	360일	시공자 선정 입찰공고일~도서작성 완료일
	3-02. 통합심의 위원회 심의 신청	20일	총회개최일~심의 신청일
	3-03. 통합심의위원회 심의	30일	심의 신청일~통합 심의 결과 통보일
	3-04. 사업시행인가 신청을 위한 총회 개최일	60일	통합 심의 결과 통보일~총회개최일
	3-05. 사업시행계획인가 신청 (심의결과 반영)	20일	총회개최일~사업시행계획 신청일
	3-06. 사업시행계획서류 공람 및 협의	45일	사업시행계획 신청일~공람마감일
	3-07. 공람 협의결과 반영(보완)	25일	공람마감일~ 보완서 접수
	3-08. 사업시행계획인가	20일	보완서 접수 ~ 인가고시일
	합계	580일	
4. 관리처분계획 인가 (1년9개월) (9개 공정)	4-01. 감정평가(회보서 접수)	120일	사업시행인가고시일~회보서접수
	4-02. 조합원 분양 공고	60일	회보서접수~조합원 분양공고
	4-03. 조합원 분양 신청	60일	조합원 분양공고~조합 분양 신청일
	4-04. 관리처분계획 공람공고	40일	인가신청일~공람공고 마감일
	4-05. 관리처분계획 총회의결	120일	조합 분양 신청일~총회의결일
	4-06. 관리처분계획인가신청	50일	총회의결일~인가신청일
	4-07. 타당성 검증 요청	30일	공람공고 마감일~타당성 검증 요청일
	4-08. 타당성 검증 완료	30일	타당성 검증 요청일~검증 완료일
	4-09. 관리처분계획인가	120일	검증완료일~관리처분계획인가일
	합계	630일	
5. 이주 / 해체 (1년8개월) (3개 공정)	5-01. 이주(해체계획서 수립 병행)	440일	관리처분계획인가일~이주완료일
	5-02. 해체심의, 해체공사 착수	60일	이주완료일~해체공사 착수일
	5-03. 굴토 및 구조 심의	110일	해체공사 착수일~굴토 및 구조 심의일
합계	610일		
6. 착공 / 준공 (4년) (4개 공정)	6-01. 착공신고	30일	굴토 및 구조 심의일~착공신고
	6-02. 일반분양	1430일	착공신고~공사완료고시
	6-03. 준공인가 신청		
	6-04. 공사완료 고시		
	합계	1460일	

신속통합 기획 2.0

정비사업
인·허가 단축
공정관리
매뉴얼

신속통합기획 2.0

발 행 인 서울특별시

펴 낸 곳 서울특별시 주택실 주거정비과

발 행 일 2026년 4월

제 작 참 여 (주)비엠도시건축사사무소

편집 및 디자인 AandF coummunication

발간등록번호 51-6110000-003551-14

I S B N 979-11-7177-674-0

※ 이 책에 실린 모든 디자인, 이미지의 저작권 및 판권은 서울시에 있습니다.

신속합의기 2.0

정비사업
인·허가 단축
공정관리
매뉴얼



비매품/무료



ISBN 979-11-7177-674-0 (PDF)